



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique
جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم
Université Abdelhamid Ibn Badis de Mostaganem
كلية العلوم والتكنولوجيا
Faculté des Sciences et de la Technologie
قسم الهندسة المدنية والهندسة المعمارية
Département de génie civil et d'architecture



N° d'ordre : M.../ARCHI/2017

MEMOIRE DE FIN D'ETUDE DE MASTERACADEMIQUE

Filière : Architecture et urbanisme

Spécialité : Habitat et Projet Urbain

Thème

**RENOUVELLEMENT URBAIN DES SITES ANCIENS :
(CAS DE QUARTIER « LA MARINE (PLATEAUX BAS) »**

Présenté par :

1. Mr AMMOUR OUSSAMA
2. Mr BOUBEGRA HOUSSINE
3. Mr DJELLAKH MOHAMED YACINE

Soutenu 23/05/2017 devant le jury composé de :

Présidente : M^{me} BENHAMOU NADIA

Examinatrice: M^{lle} ABOU DAHEBIA

Examineur : M^r MAZARI NOUCHA

Encadreur : M^{lle} : BENMAHAMMED NOUR ELHOUDA

Année Universitaire : 2016/ 2017

REMERCIEMENTS

Nous sommes particulièrement reconnaissante à notre encadreur Mademoiselle "**BENMAHAMMED NOUR ELHOUDA**" qui a dirigé ce travail et nous a communiqué son expérience, sa grande connaissance du sujet.

Nous exprimons toute ma gratitude à nos meilleurs enseignants qui ont éclairés notre chemin depuis les cinq ans de la graduation pour leurs avis et leurs conseils, tant leur soutien.

Nous remercions tous ceux qui ont participés de près ou de loin, matériellement ou moralement pour l'élaboration de ce travail nous tenons à leurs exprimer ici toute ma reconnaissance.

Sans oublier nos parent qui nous encourager pendant notre chemin d'apprentissage jusqu'à l'afin pur arriver a ce moment qui inoubliable

Un grand merci pour vous tous

DEDICACES :

Nos chères Parents, en guise de reconnaissances pour tout ce qu'ils ont fait pour nous, un cœur qui dit merci pour votre tendresse, amour nos mères et nos père- toujours présent.

Je dédié ce travail à nos chers frère et nos chères sœurs qui m'ont accompagnés dans cette aventure dès le début.

Sans oublier nos grands-mères, nos oncles, nos tantes, , et nos adorable nièce et nos neveu.

A nos amis proches qui ont toujours cru en nous et encouragés.

Toutes les familles : AMMOUR, BOUBEGRA ET DJELLEKH

MERCI POUR VOTRE AIDE PRECIEUSE.

SOMMAIRE

Dédicaces

Remerciements

Sommaire

PARTIE 01 : CORPUS THEORIQUE.

CHAPITRE INTRODUCTIF

1. Introduction générale	03
2. Choix De Thème	04
3. Choix de site et motivation	04
4. Problématique	05
5. Hypothèses	06
6. Objectifs	06
7. Méthodologies envisagées	06
8. Grille de la thèse	07

CHAPITRE I : RENOUVELLEMENT URBAIN, DEFINITIONS CONCEPTS ET ENJEUX.

I.1 Introduction	08
I.2 Le renouvellement urbain	08
I.3 L'origine de concept	08
I.4 Connaissance de concept	08
I.5 Problématiques	09
A PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX DU RENOUVELLEMENT URBAIN	09
B Problématique et enjeux urbanistiques	09
C Problématique et enjeux sociaux	10
I.6 Les outils de base d'intervention en parc ancien	10
I.7 Les combinaisons d'outils	10
I.8 LA DÉMARCHE : VERS DES OPÉRATIONS PUBLIQUES POUR LES QUARTIERS ANCIEN	10
A. Établir un diagnostic	10
B. Proposer des objectifs politiques, puis définir des objectifs opérationnels	11
I.9 L'ENCADREMENT JURIDIQUE DES POLITIQUES DE RENOUVELLEMENT URBAIN	11
I.10 Synthèse	11

CHAPITRE II : RENOUVELLEMENT URBAIN , LA BONNE DEMARCHE A SUIVRE (DES EXEMPLES CONCRETS).

II.1 Introduction	12
II.2 Critères de choix des exemples thématiques	12
II.3 Les exemples choisis	13
II.3.1 Les exemples Etrangers	13
II.3.1. A Le renouvellement urbain de quartier « OSMOSE »	13
II.3.1. B Le renouvellement urbain de quartier « LES FORGES »	16
II.3.2 L'exemple local	18
II.3.2.A Le renouvellement urbain de « ELHAMMA »	18
II.4 Synthèse	20

PARTIE 02 : CORPUS PRATIQUE

CHAPITRE III : PROJET RENOUVELLEMENT URBAIN A « LA MARINE »

III.1 Introduction	22
La première partie du chapitre III	22
III.2 L'analyse de site	22
III.2.1 identification et délimitation des lieux	23
III.2.2 Lecture Morphologique	23
III.2.3.A Trame urbain , Circulation et Accessibilité	24
III.2.4 Diagnostic selon SWOT	25
III.2.5 Analyse Historique	26

RENOUVELLEMENT URBAIN DES SITES ANCIENS: (CAS « LA MARINE » MOSTAGANEM)

SOMMAIRE

III.2.5.1 Synthèse d'Analyse Historique	27
III.2.6 Analyse paysagère selon Bentley	28
A.1 perméabilité et convenance visuelle	28
A.2 la variété et la robustesse	29
A.3 richesse architectural, patrimoniale et naturel	31
III.2.7 Analyse typo morphologique	31
A.1 Analyse parcellaire	31
A.2 Analyse viaire	31
A.3 Bâties / non bâties	32
A.4 Etat des lieux	32
A.5 synthèse d'Analyse paysagère selon Bentley et morphologique	33
La seconde partie du chapitre III	
III.3 l'introduction	34
III.3.1 objectifs	35
III.4 Démarche urbain	35
III.5 La trame urbaine	35
III.6 Assurer l'entrée au quartier	36
III.7 Les opérations urbaines	36
III.8 Améliorer le caractère paysager du quartier	37
III.9 Créer la mixité sociale	37
III.10 Projection d'un nouveau programme	38
a.1 Hôtel	38
a.2 Habitat multi fonctionnaire	39
a.3 habitat résidentielle	39
a.3 Bibliothèque	39
a.4 Pêcheurie	40
a.6 Ecole	40
III.11 Principes de projection	40
III.12 Schémas de développement	
III.13 Intégrer la haute qualité environnementale au cœur de quartier	41
III.14 La mixité des modes de déplacements	41
III.15 Valoriser le paysage	42
III.16 Gestion de stationnement	42
III.17 Economies d'énergie	43
III.18 Limiter les nuisances sonores	43
III.19 Immobilier urbain	43
a.1 Les bancs urbains	43
a.2 Les potelets	44
a.3 Les arbres	44
a.4 Les pistes piétonnes	45
a.5 Les terrasse urbain	45
III.20 la programmation urbain	46
III.21 Les aménagements	46
PARTIE 03 : CONCLUSION GENERALE	
1. Conclusion	47
2. Quelques Recommandations	47
Plan de masse	
Annexes.	

Renouvellement urbain



Tourisme Eco Responsable

CHAPITRE INTRODUCTIF

INTRODUCTION GENERALE

CHOIX DE THEME

CHOIX DE SITE

PROBLEMATIQUE

HYPOTHESE

OBJECTIFS

METHODOLOGIE ENVISAGEES

GRIS DE THESE



1) INTRODUCTION :

Les villes du monde ne cessent de s’accroître, poussant toujours leurs limites encore plus loin, par la création de nouveaux quartiers, de nouvelles cités, et allant même jusqu’à la création de nouvelles villes. Du coup, d’importantes surfaces, notamment agricoles, ont été urbanisées pour répondre aux besoins incessants et urgents de la ville en logements, en services et équipements. Dans le même temps, les centres anciens connaissent une dynamique négative et une certaine dégénération, liée à la saturation et à la vétusté du bâti des centres et de l’incapacité de ces derniers à répondre aux nouveaux besoins des sociétés qu’ils abritent entraînant la dévalorisation de leur image. Traiter cette question de la crise urbaine relève de la problématique globale actuelle revoir la ville sur elle-même, entendu comme une nécessité de renouvellement urbain et donc une alternative à l’étalement urbain.

La particularité de ce processus réside principalement dans le nécessaire passage **d’un urbanisme d’extension à un urbanisme de transformation** et de gestion. Ainsi, il ne s’agit plus principalement aujourd’hui de « créer de la ville » mais de modifier et gérer des territoires déjà urbanisés car L’action du **Renouvellement urbain** est de faire muter le tissu urbain existant pour favoriser un dynamisme nouveau dans un quartier en perte de vitesse. Cette volonté de développement ne doit pas se restreindre à des portions de ville nouvelle, mais s’axer essentiellement sur un tissu urbain existant fragile comme il est le cas dans notre périmètre d’étude (plateau bas) pour le dynamiser, le mettre en cohérence avec les quartiers limitrophes (centre-ville) et impulser le concept de ville durable

C’est dans ce contexte que s’inscrit notre recherche menée sur le renouvellement du tissu colonial de la ville de Mostaganem cas d’étude plateau bas. Nous n’allons traiter quelques aspects du renouvellement à l’instar : la démolition, la reconstruction et la réhabilitation du bâti existant du tissu colonial. Dont l’objectif de définir des schémas viables, vivables et équitables qui répondent, aux contraintes sociales, économique et écologique des activités humaines.

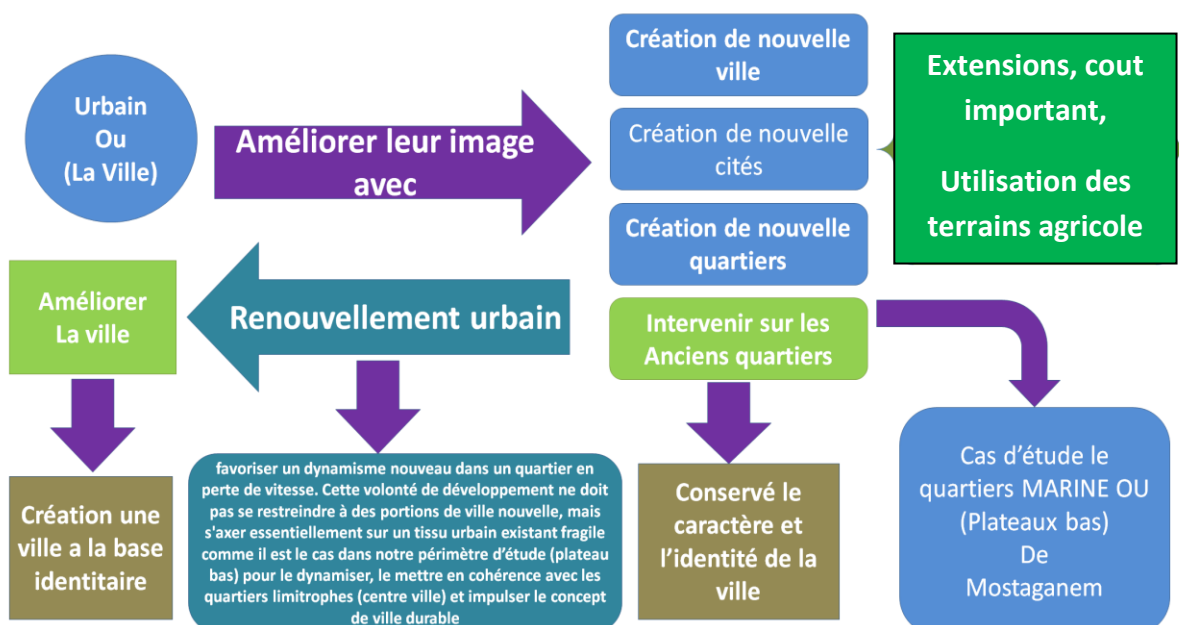


Figure N°01 : Carte conceptuelle représente une réflexion générale

2) CHOIX DE THEME:

« Le renouvellement urbain des sites anciens » est un thème qui se fait pour objectif l'application des différentes actions urbaines volontaires des vouloir publiques dans un but d'amélioration des centres anciens, afin de renforcer l'identité des villes. Ce choix du thème s'explique le revoie d'un système (tissus) urbain existant, une reprise en profondeur par l'application d'ensembles des actions urbaines qui redonnent la qualité et témoigne d'une volonté de ménage patrimoniaux.

3) CHOIX DE SITES ET MOTIVATIONS:

La quartier de la "MARINE " est un quartier permis les quartier qui créé l'histoire de la ville de Mostaganem a cause leur richesse patrimoniales et architecturale qui considère comme une empreinte d'identité :

le choix de ce site se fait par les critères suivants :

- Un tissu urbain colonial « **quartier ancien** »
- La présence du phare « **un patrimoine architecturale** »
- La stratégie du aire d'étude « **espace intermédiaire entre le centre-ville et le port** »
- Un quartier représente la source, l'**histoire, l'identité de la ville.**
- Zone d'accueil de la ville « **présence de la gare maritime** »
- La présence d'un patrimoine naturel « **oued Ain sefra** »

3.1) Emplacement :

Le site se trouve au Nord de la ville de Mostaganem, proximité au port (Voir Figure N°01).



Figure N°02 : Emplacement de site

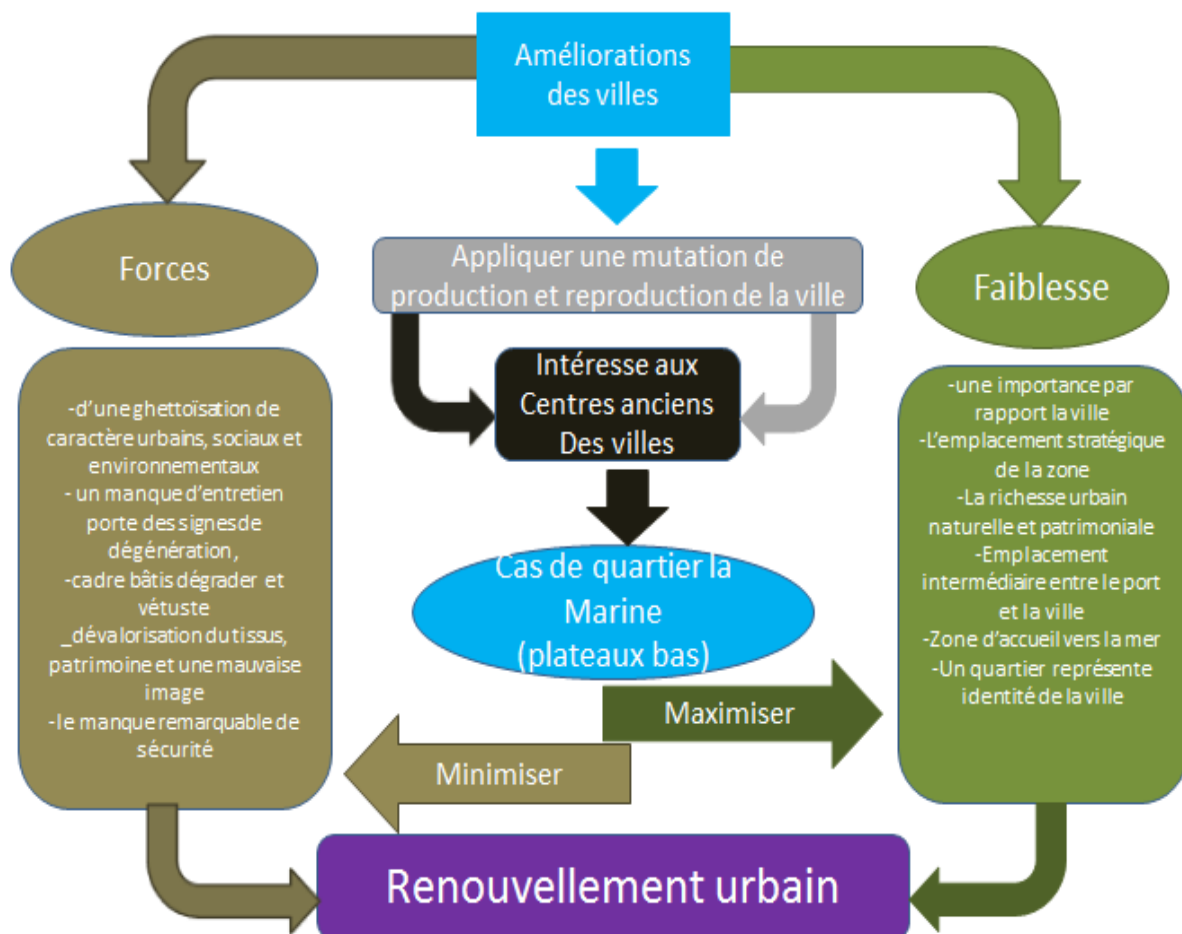
Source : googleearth.com

4) Problématique :

" La ville est vie ... la ville est mouvement... la ville se transforme en permanence, là se renouvelle sans cesse elle change certes plus en moins régulièrement et rapidement mais une ville qui ne change pas et que se fige devient une ville morte évoquer la ville renouvelée parler de renouvellement urbain peut donc sembler une forme de « lapalissade » pourtant depuis quelques années une réflexion s'est engagée une politique s'amorce autour d'une ambition menée à bien du renouvellement urbain sur certains territoires .

Le renouvellement urbain pratique de mutation de la ville sur elle-même intéresse aussi aux quartiers anciens permis de ces quartiers de la ville de Mostaganem nous avons « LA MARINE »ou « PLATAUX BAS »qui situe au nord de la ville juxta pose au port de valeurs historiques et environnementales.

Ce quartier souffre d'une **Ghettoïsation** de caractères urbains, sociaux et environnementaux un manque d'entretien porte des signes de dégénération , cadre bâti dégradé et vétuste , dévalorisation du tissu , patrimoine du mauvaise image, ce constat impose ça et la ,des opérations de renouvellement qu'il est certes difficile d'imaginer dans l'air actuel , **mais que la pression de l'urbanisation imposera tôt ou tard .**



5) HYPOTHESES :

On peut résumer nos hypothèses par les points suivants :

- Le renouvellement urbain exige la participation éclairée de toutes les parties prenantes concernées, ainsi qu'une volonté politique forte pour garantir une large participation et un large consensus. Assurer la viabilité des villes est un processus continu qui exige un contrôle permanent des impacts, et l'introduction de mesures préventives et/ou correctives nécessaires en tant que de besoin.
- Le renouvellement urbain doit également maintenir un haut niveau de satisfaction des villes et permettre de vivre des expériences intéressantes, en les sensibilisant aux problèmes de développement et en leur faisant mieux connaître les pratiques des villes
- Les principes de développement et les méthodes de gestion du renouvellement urbain sont pas applicables à toutes les formes urbaines et tous les types de destination, y compris renouvellement urbain de masse et les divers segments spécialisés. Et leurs principes concernent les aspects environnementaux, économiques et socioculturels et le but est de trouver le juste équilibre entre ces trois dimensions pour garantir sa viabilité à long terme.

6) OBJECTIFS :

- La mixité urbaine.
- La mixité sociale.
- La remise en ordre des situations patrimoniales.
- Définir un meilleur équilibre des agglomérations.
- Réussir la mixité et la diversification de fonctions urbaines.
- Renouveler la ville sur elle-même.
- Reconquérir des terrains laissés.
- Rétablir équilibre de la ville.
- Reconstruire la ville sur elle-même.
- La satisfaction des visiteurs: Offrir à tous les visiteurs des activités sûres, enrichissantes et appréciées, sans discrimination fondée sur le sexe, la race, le handicap ou autre.
- Utilisation rationnelle des ressources : Limiter au maximum l'utilisation des ressources rares et non renouvelables dans le développement et l'exploitation des infrastructures et services
- Modifier durablement la physionomie de quartier.

7) METHODE ENVISAGEE :

Afin de mener à bien cette recherche, une méthodologique est plus que nécessaire en vue d'une bonne gestion du temps et une meilleure maîtrise du sujet.

Globalement, le travail est devisé en en deux grandes phases ; une phase analytique représentée par une analyse historique et typo morphologique qui vise à faire une évaluation critique de la forme des tissus et des organismes urbains et une analyse urbaine inspirée de celle de Bentley, suivie de la phase projet qui reposera sur le concept d'étude tiré des principes des cas similaires traités.

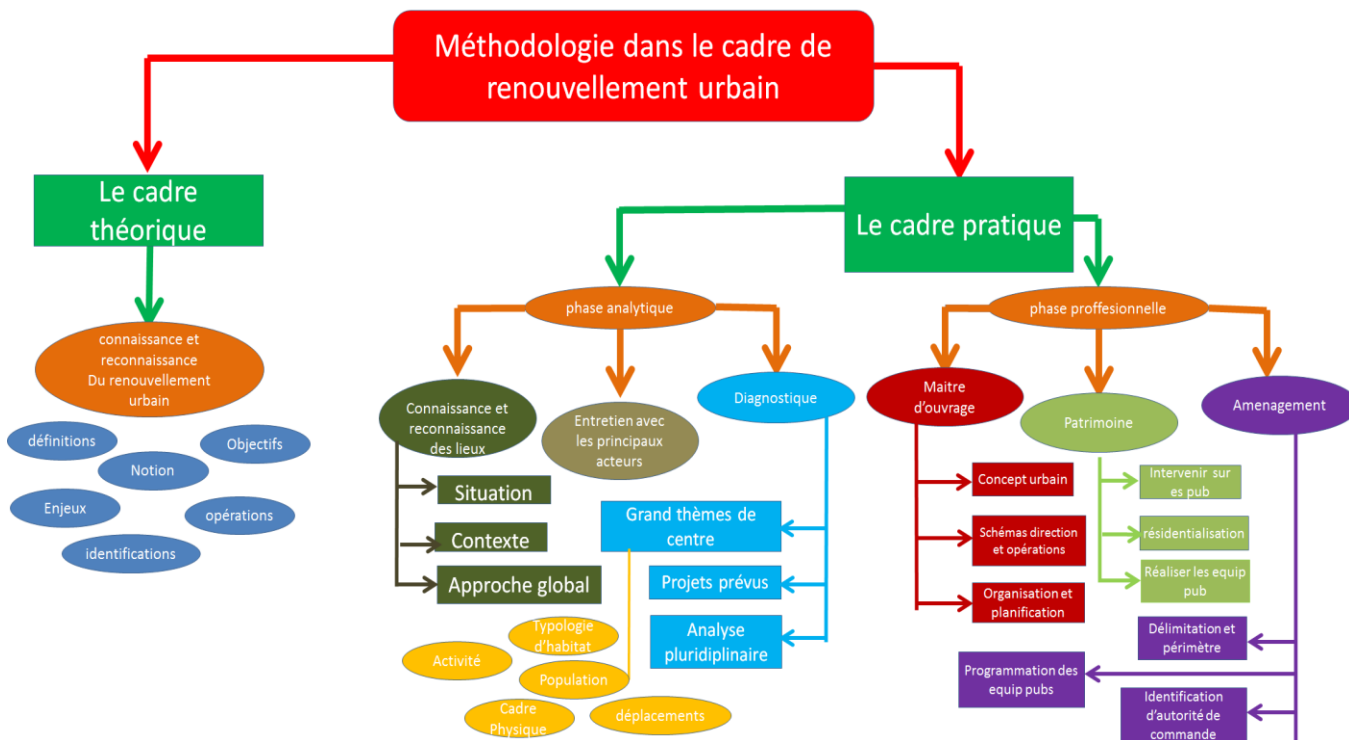


Figure N°04 : Représentation montre la méthode envisagée (cas d'étude)

8) GRILLE DE LA THESE :

La démarche de la présente thèse est structurée en 03 chapitres, afin d'achever aux objectifs visés pour réaliser notre projet.

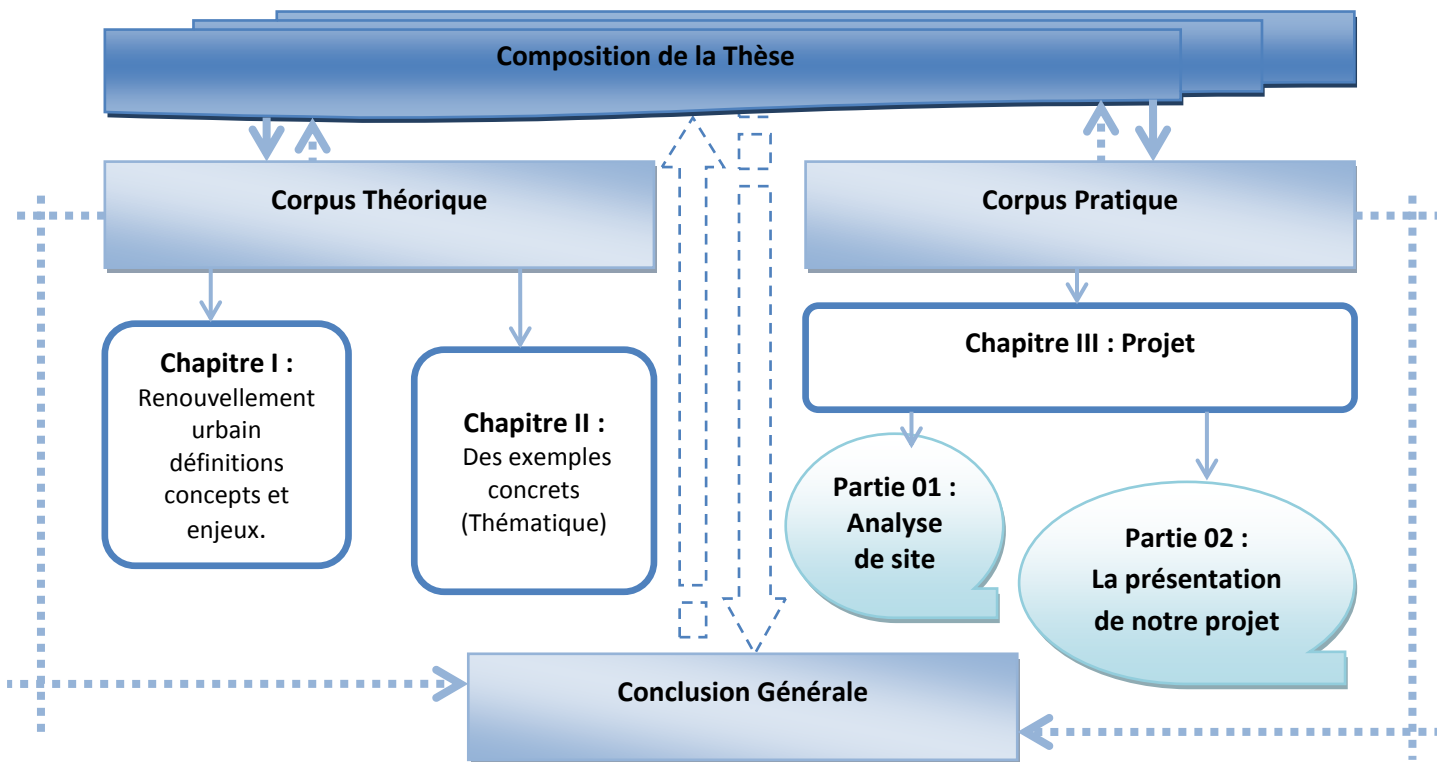
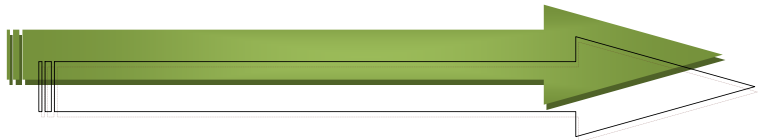
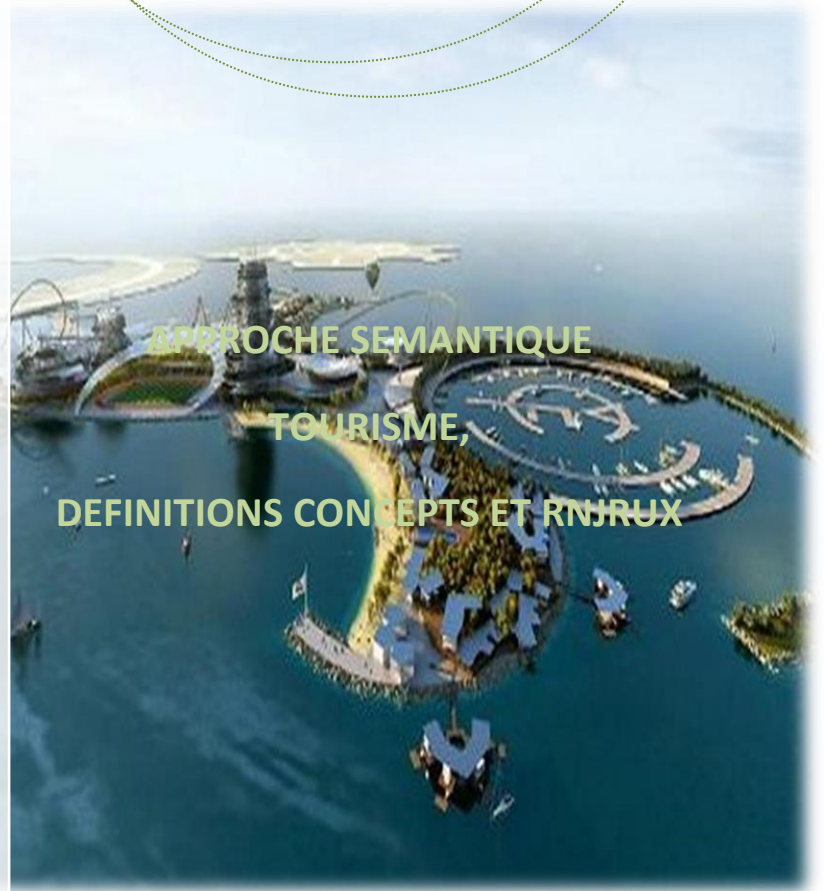


Figure N°05 : Représentation montre la composition de notre thèse.

CHAPITRE I



I.1 INTRODUCTION

La consommation excessive de foncier et la stigmatisation de quartier de grands ensembles sont les problématiques majeures du renouvellement urbain durable. La volonté des municipalités est de tendre vers une maîtrise de l'étalement urbain et de développer le concept d'une ville durable plus compacte. Cela passe forcément par un travail sur l'existant. Ajouté à cette problématique environnementale, la dévalorisation de quartier entier, stigmatisé par une mauvaise qualité de vie souligne des problématiques sociales et économique

I.2 Le renouvellement urbain

Le renouvellement urbain, pratique de mutation de la ville sur elle-même, intéresse aussi les quartiers anciens. Comment ce concept de renouvellement urbain se traduit-il en termes de politiques publiques et de dispositifs dans le champ de l'habitat privé ? Y a-t-il une spécificité du renouvellement urbain en quartier ancien ?

I.3 L'origine de concept

Depuis qu'elles existent, les villes se renouvellent en permanence à l'initiative des particuliers ou de la puissance publique. Le phénomène peut prendre des formes diffuses : des immeubles sont transformés, réhabilités ou remplacés après avoir été détruits. Mais il peut également prendre la forme de vastes opérations de restructuration portant sur des quartiers entiers. En France, les pouvoirs publics se sont récemment intéressés à nouveau de façon privilégiée à ce phénomène que l'on rencontre à toutes les époques dans tous les pays. Ils ont cherché à faire du renouvellement urbain un axe majeur de leurs politiques urbaines en liaison avec de nouvelles composantes de ces politiques comme la mixité urbaine, la mixité sociale, le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Le concept de renouvellement urbain a même fait son entrée dans la sphère juridique avec la loi SRU. Il est en effet difficile de vouloir faciliter, orienter, voire organiser les mutations du tissu urbain, lorsqu'elles ne se produisent pas spontanément du seul fait du jeu du marché, sans avoir recours au droit. C'est pourquoi après avoir recherché l'origine de ces nouvelles politiques de renouvellement urbain et s'être interrogé sur leurs enjeux, on donnera quelques éléments sur les caractéristiques de leur encadrement juridique auquel cet ouvrage est consacré.

I.4 Connaissance de concept

Cette reconnaissance s'est faite de façon particulièrement solennelle puisque l'expression *renouvellement urbain* figure dans le titre même de la loi. Elle est également utilisée dans neuf de ses articles qui modifient quatre articles du code de l'urbanisme et quatre articles du code de la construction et de l'habitation. Avec la loi le concept de renouvellement urbain quitte le domaine des pratiques administratives pour intégrer celui du droit. Il est « appelé à désigner non pas un type particulier d'opération mais un projet politique visant, par une série d'actions coordonnées, à revaloriser un site urbain dégradé, désaffecté ou paupérisé en y mettant en œuvre les principes de mixité sociale et de diversité urbaine. Lesquelles opérations peuvent toucher à divers domaines (l'urbanisme, la construction, le logement, le domaine public, la politique de la ville, la promotion immobilière), relever d'une initiative tant publique que privée et être d'une importance variable » Il acquiert une portée générale et devient un objectif de premier rang assigné aux politiques urbaines. Son champ d'application s'étend au-delà des opérations relevant de la politique de la ville :

I.5 Problématiques

A) PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX DU RENOUVELLEMENT URBAIN

le renouvellement urbain voulu n'est pas à l'identique. Il ne s'agit pas de remplacement mais de transformation, de renouveau, de rénovation. Le renouvellement urbain qui intervient ponctuellement, de façon diffuse ou dans le cadre d'opérations complexes d'aménagement comprenant des démolitions, des reconstructions, des réhabilitations, des restaurations, etc., doit être l'occasion de corriger ce qui est considéré aujourd'hui comme des erreurs du passé et de faire face à des problèmes nouveaux. Sans prétendre à l'exhaustivité on peut distinguer les problèmes et enjeux urbanistiques, sociaux et ceux relatifs à l'aménagement du territoire et au développement durable

B) Problématique et enjeux urbanistiques

À ce titre on peut faire état des problèmes nés de l'application des doctrines de l'urbanisme Moderne telles qu'elles sont notamment exprimées dans la charte d'Athènes. Au premier rang des difficultés engendrées par l'application stricte de ces doctrines il faut citer les conséquences du fonctionnalisme qui a conduit à une spécialisation parfois excessive des Espaces urbains et à la création de zones d'habitat ou d'activités monofonctionnelles. Cette Spécialisation, qui résulte d'ailleurs plus des pratiques que des textes, a nui au bon fonctionnement de la ville et même parfois contribué à son éclatement. Les textes récents en prennent le contre-pied en prônant la mixité urbaine, les doctrines fonctionnalistes ne manquaient pas de justifications dont certaines sont toujours valables de nos jours. Personne ne songe actuellement à implanter des usines polluantes ou dangereuses dans les zones d'habitat et des dispositions récentes ont même été prises pour l'interdire La mixité urbaine n'est possible que si les activités sont compatibles avec l'habitat et réciproquement ; le renouvellement urbain peut être l'occasion d'introduire plus de mixité urbaine dans certains quartiers d'habitat, notamment par la voie des équipements commerciaux et administratifs. Le renouvellement urbain peut également permettre de revenir sur les formes urbaines héritées

C) Problématique et enjeux sociaux

Le renouvellement urbain voulu par le législateur n'a pas seulement pour objet d'apporter des changements physiques à la ville. En toute hypothèse ceux-ci vont avoir d'importantes conséquences sur le plan social.

Dans les quartiers sensibles justiciables de la politique de la ville, le renouvellement urbain représente classiquement le volet urbanisme de cette politique, à côté du volet social et du volet économique. Il peut permettre de remplacer des logements vétustes situés dans un environnement dégradé par un habitat de qualité bien desservi par des équipements, notamment de transport, et situé à proximité d'espaces publics attrayants. Ce qui n'est pas rien pour les habitants de ces quartiers. Mais ce n'est pas le seul objectif poursuivi par le législateur ; à l'occasion du renouvellement urbain, il souhaite également faire évoluer le peuplement de ces quartiers vers une plus grande mixité sociale Il reste à se demander si la réalisation de cet objectif est possible en restant dans les limites géographiques du quartier, ou s'il ne faut pas provoquer un échange de

I.6 Les outils de base d'intervention en parc ancien

Les outils de base d'une intervention en parc ancien sont nombreux et diversifiés. Ils se composent de diverses procédures et outils fonciers bien connus, mais dont il faut faire une mise à plat, et parfois repenser l'usage traditionnel. On part d'un outillage ancien de procédures bâti par étapes successives, dont les éléments principaux étaient tous en place dès 1977.

I.7 Les combinaisons d'outils

Dès qu'un projet atteint une certaine complexité, il est nécessaire de mettre en œuvre plusieurs outils simultanément. Ainsi, depuis plusieurs années, s'est créée une pratique de construction de dispositifs complexes, à partir d'une combinaison d'outils. Cette construction se fait à partir d'une analyse fine de ces outils, d'une comparaison de leurs

Effets, pour choisir, dans chaque projet – selon les tissus, les objectifs, l'opérationnalité –, le ou les outils adaptés. Les éléments déterminants au regard des projets opérationnels seront notamment:

- le volume des travaux à réaliser, le profil des propriétaires ;
- le besoin de restructuration des immeubles, de curetage, de dégagement des cœurs d'îlots ;
- les mutations foncières nécessaires, soit pour restructurer les immeubles, soit pour lutter

Contre les marchands de sommeil ;

- mais aussi les effets financiers et fiscaux, les délais, la sécurité juridique des outils envisagés...

-Les comparaisons ci-après font apparaître les complémentarités,

I.8 LA DÉMARCHE : VERS DES OPÉRATIONS PUBLIQUES POUR LES QUARTIERS ANCIENS

Ainsi, la situation de dégradation de nombreux quartiers anciens conduit à construire de Nouveaux dispositifs beaucoup plus volontaristes, en rupture, Autour d'une notion d'opération d'aménagement. À l'inverse des objectifs, où l'on Recherche quels propriétaires seraient volontaires pour réhabiliter leur immeuble, la question posée est celle-ci : quels sont les immeubles dégradés, vacants qu'il faut absolument remettre en état pour entraîner un quartier dans une dynamique de réhabilitation, quelles actions de revalorisation doivent être menées pour apporter une véritable qualité résidentielle ? L'objectif final étant la réintroduction du quartier sur un marché immobilier privé.

A) Établir un diagnostic

Dans cette optique, ce diagnostic aura plusieurs volets :

- apprécier le besoin de réhabilitation par une évaluation de l'état des immeubles, et plus particulièrement des immeubles vacants ou dégradés..., en confrontant cet état du bâti à différentes approches, sociale, urbaine, équipement ;
- produire un diagnostic foncier, ce qui suppose savoir-faire et expertise : évaluer les possibilités et rythmes de mutation (mode de propriété et occupation), en lien avec les problèmes de relogement, déterminants pour la faisabilité d'une opération ;
- avoir une bonne analyse de l'état du marché local de l'habitat, pour une compréhension fine du positionnement du quartier dans le marché, déterminante pour mesurer les contraintes et marges de main d'œuvre possibles, les correctifs à apporter (deux schémas extrêmes, deux stratégies :
Un quartier très dégradé dans un marché tendu, un bâti dégradé dans un marché atone
– quel potentiel d'attractivité, et à l'inverse, comment prévenir la montée du marché foncier
- déterminer les améliorations de services et équipements nécessaires pour obtenir une bonne qualité résidentielle.

Un projet de requalification se définira par différents éléments dont des objectifs, un programme, un périmètre. Le construire implique de suivre des étapes successives

B) Proposer des objectifs politiques, puis définir des objectifs opérationnels

Les objectifs stratégiques pour la remise à niveau à niveau d'un quartier doivent faire l'objet de choix politiques. Ces choix de stratégie s'expriment en terme d'habitat, en terme de nouvelles populations (tous les élus expriment le souhait d'amener des familles en centre-ville), en terme de volontarisme et de modes d'action – jusqu'où peut et doit aller l'action publique ?

Les stratégies se définissent aussi par un aller-retour entre les objectifs et les moyens.

I.9 L'ENCADREMENT JURIDIQUE DES POLITIQUES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Comme toutes les politiques publiques, celle relative au renouvellement urbain fait l'objet d'un encadrement juridique. Si l'on en croit Olivier Piron, celui-ci exerce même une « influence décisive » comme pour toutes les actions sur le milieu urbain Toutefois il note à juste titre que cette influence n'est pas toujours positive. Certes le droit « permet d'encadrer les évolutions nécessaires, de les impulser, de les organiser. Parfois aussi... il les freine, voire il les bloque »

I.0 synthèse

Le renouvellement urbain est ensemble de démarche ou dés opération qui l'en applique dans les quartiers souffrent d'une **Ghettoïsation** de caractères urbains, sociaux et environnementaux un manque d'entretien porte des signes de dégénération , cadre bâti dégradé et vétuste , dévalorisation du tissu , patrimoine du mauvaise image, ce constat impose ça et là ,des opérations de renouvellement qu'il est certes difficile d'imaginer dans l'air actuel , **mais que la pression de l'urbanisation imposera tôt ou tard** . pour conserver les centre ancien pour la meilleure exploitation de l'espace urbain

CHAPITRE II



Renouvellement urbain



APPROCHE THEMATIQUE

Renouvellement urbain

Des sites anciens ,

LA BONNE DEMARCHE A SUIVRE

(DES EXEMPLES CONCRETS)



CHAPITRE II : RENOUVELLEMENT URBAIN DES SITES ANCIENS, LA BONNE DEMARCHE A SUIVRE (DES EXEMPLES CONCRETS).

II.1 Introduction :

Afin de mieux clarifier le renouvellement urbain déjà évoqué précédemment et pour bien comprendre la démarche « comment réfléchir responsable ? », une présentation des exemples concrets était utile. Trois exemples sont présentés dans ce chapitre.

Les deux premiers exemples s’agissent des projets étrangers célèbres; Le dernier exemple est local.

Les exemples étrangers	
Le renouvellement urbain de quartier Osmose	Le renouvellement urbain de quartier Les forges
L'exemple local	
Le renouvellement urbain de quartier" ELLHAMMA"	

II.2 Critères de choix des exemples :

Notre thématique a été choisie par rapport à plusieurs critères qui sont (Voir Figure N°II.01) :

- Exemples choisis par rapport à l'échelle du projet urbain
- Exemples choisis par rapport aux programmes du projet urbain.
- Exemples choisis par rapport à la problématique du projet urbain.
- Exemples choisis par rapport à l'aspect contextuel du projet urbain
- Exemples choisis par rapport aux techniques utilisées dans le projet urbain.
- Exemples choisis par rapport aux principes d'aménagements, organisations fonctionnelles et spatiales du projet urbain
- ...

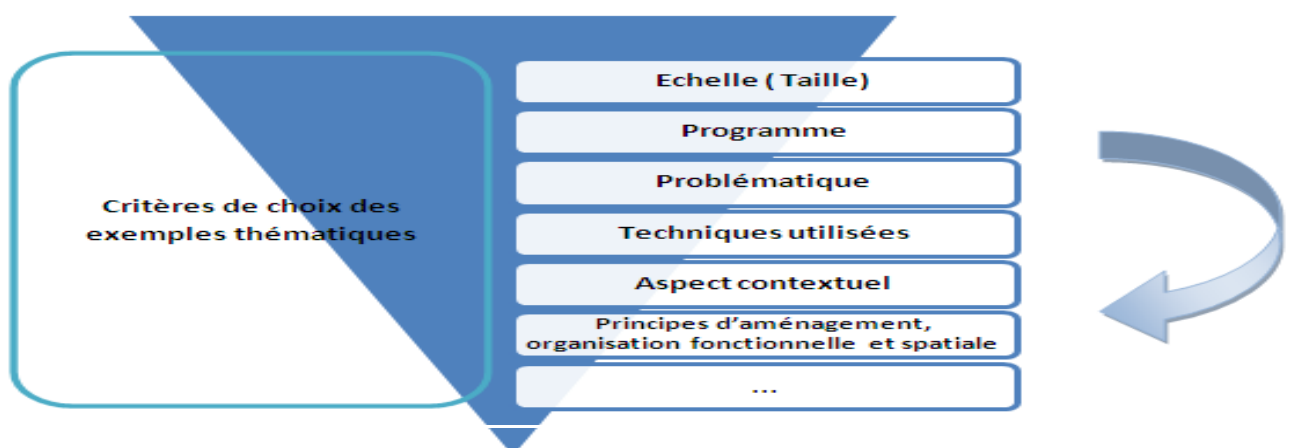


Figure II.01 : Les critères de choix des exemples thématiques.

[II-1] MEKAOUSSI ABDENOUR IBRAHIM & LALOUANI AMEL (Complexe éco touristique à CAP IVI Mostaganem_ thèse fin d'étude session 2009-2010, P20).

II.3 Les exemples choisis :

II.3.1 Les exemples Etrangers :

II.3.1. A Le quartier osmose :

Le choix de cet exemple a été fait par rapport à la problématique (comment créer un projet responsable qui préserve l'environnement au maximum en respectant le mode de vie local), et aussi par rapport à l'organisation spatiale et fonctionnelle.

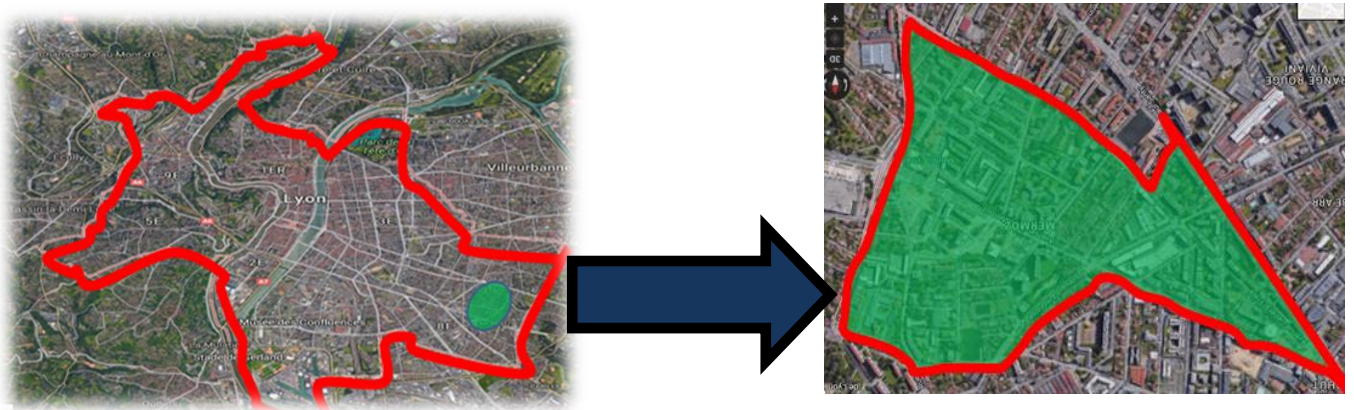


Figure II.02 : Vue générale sur le quartier osmose

Source : Thèse fin d'études,

▪ Situation :

Le projet de rénovation urbaine du quartier de Mermoz Nord s'inscrit dans le grand projet urbain du quartier référencé au titre de la politique de la ville de Lyon depuis 1985

Le quartier Mermoz Nord est situé à l'entrée Est du 8ème arrondissement de la ville de Lyon.

Il se caractérise par diverses problématiques qui peuvent se lire sous différentes échelles.

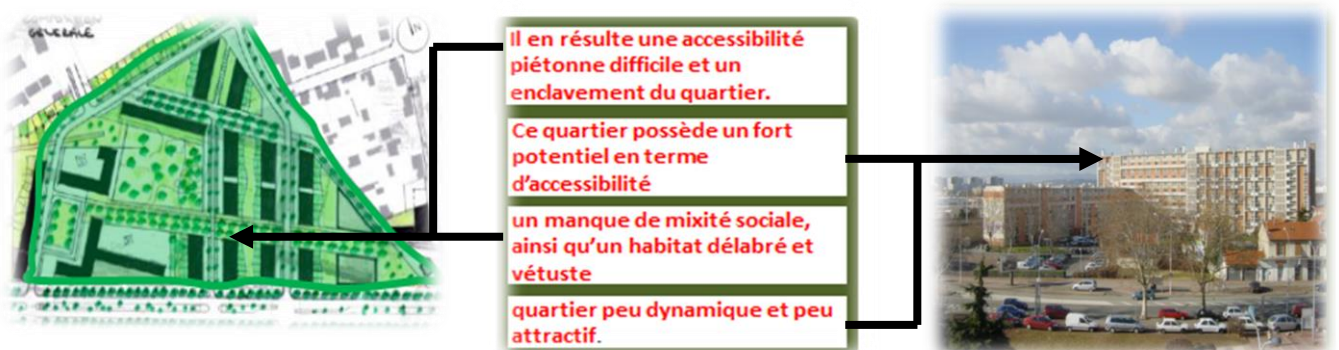
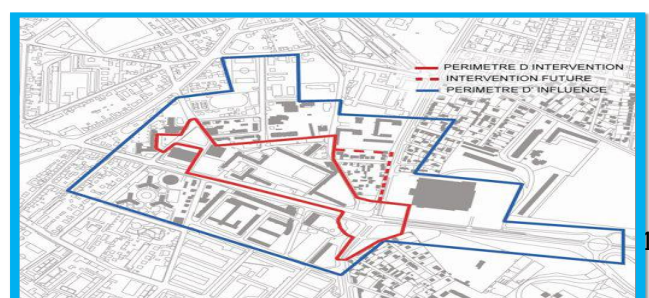


Figure II.03 : Photos du quartier osmose

Source : WWW.WIKIPEDIA.ORG

Le projet OSMAOSE vise les objectifs suivants :

- Désenclaver physiquement le quartier
- Dynamiser et rendre attractif le quartier



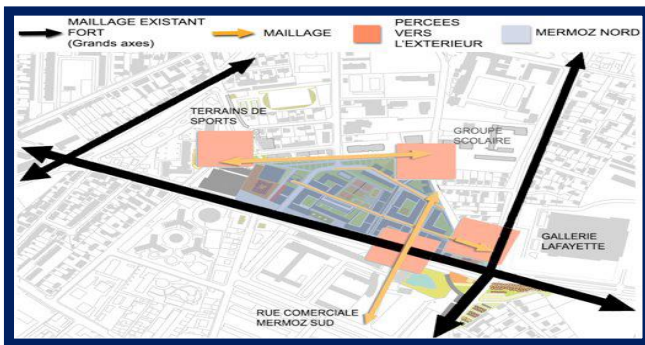
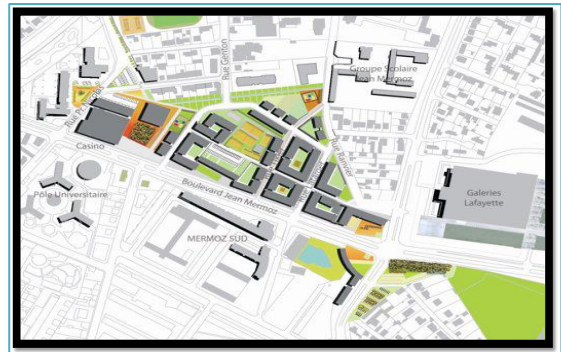
**RENOUVELLEMENT URBAIN DES SITES ANCIENS : (CAS DE "MARINE" MOSTAGANEM)
CHAPITRE II.**

- Améliorer l'habitat pour assurer une mixité sociale

- Afin de désenclaver physiquement le quartier,
- développerons un réseau de voiries claires et hiérarchisées, dont le maillage s'insèrera dans le tissu environnant et s'ancrera

- Le renforcement de l'attractivité commerciale du quartier

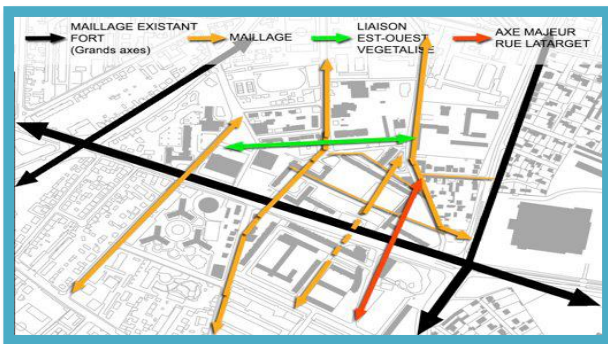
Figure II.04 : L'ouverture physique et visuelle



la mise en œuvre de percées principales qui renforceront l'accessibilité des rues internes semblable à celui du reste du huitième arrondissement, depuis le boulevard Mermoz, permettra de réintégrer le quartier à son environnement. La destruction de l'autopont ira de pair avec la pertinence de ces percées.

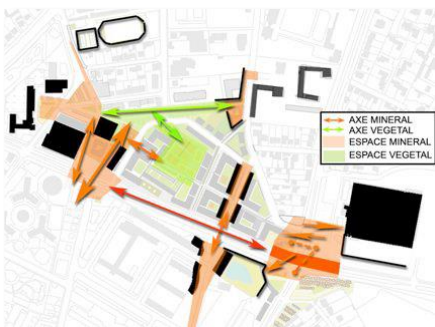
Le projet OSMOSE propose un bâti à échelle humaine, en lien avec celui des quartiers environnants, c'est-à-dire en transition progressive vers le bâti environnant.

Le rétablissement d'un maillage de rues internes semblable à celui du reste du huitième arrondissement

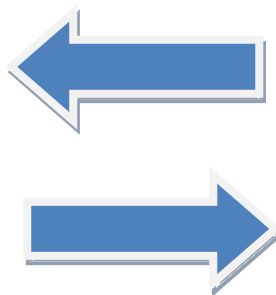


dont l'aménagement est en lien avec les besoins et les usages des habitants. Constitué de deux espaces majeurs, et de quatre espaces publics d'échelle plus locale, ce réseau permettra, d'une part, de déterminer des parcours et des séquences au sein de notre quartier,

et d'autre part, de favoriser les lieux d'échange.



L'aménagement d'un réseau d'espaces publics diversifiés, attractifs et structurés



un manque de mixité sociale, ainsi qu'un habitat délabré et vétuste



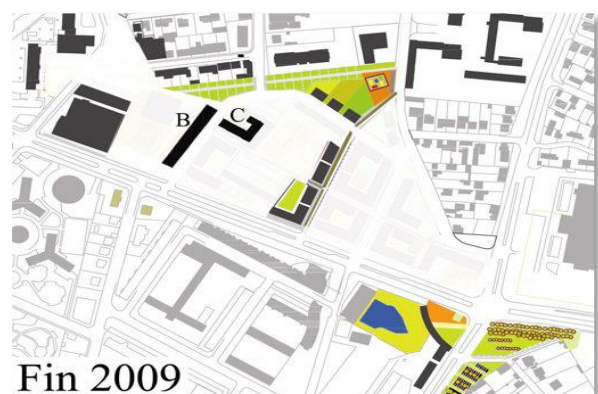
Figure II.07 Distinction des espaces privés et publics

Phasage perationnell

Notre phasage répond ainsi aux principaux objectifs du projet Osmose :

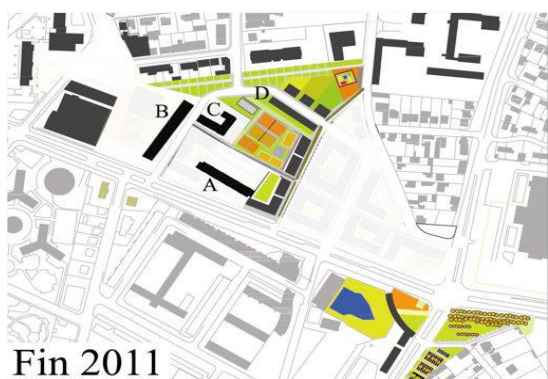
- **Désenclaver physiquement le quartier** et renouer des liens avec les quartiers voisins
- **Dynamiser et rendre attractif le quartier**, par l’implantation d’activités tertiaires, de commerces, et l’aménagement d’espaces publics attractifs
- **Améliorer et diversifier rapidement l’habitat** pour assurer une mixité sociale.

la requalification de l’avenue Mermoz en boulevard urbain. La place des Galeries sera également traitée en veillant à mettre en valeur les bouches de métro et l’entrée de la piscine de Mermoz Sud que nous comptons aménager en même temps



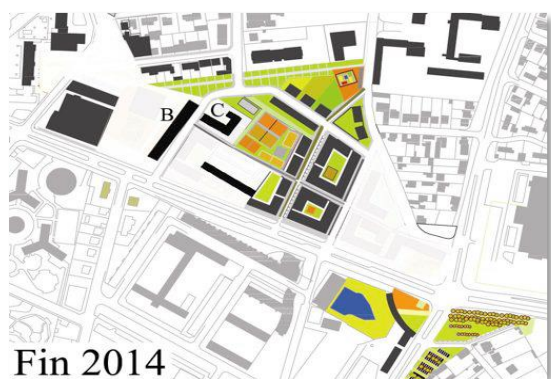
Fin 2009

l’ensemble du parc locatif social de l’OPAC aura été amélioré pour remédier à l’urgent problème de délabrement et de vétusté de ceux-ci.



Fin 2011

Figure II.08 clôturera les réhabilitations des logements



Fin 2014

Figure II.09 la démolition du E et du F) débutée en phase précédente

Elle amorce l'aménagement de l'Est du quartier et son ouverture vers l'Est. Elle répond également à notre volonté de présidentialiser le quartier



Le projet Osmose prévoit ainsi la poursuite de l'aménagement des îlots résidentiels et la construction de cinq R+5 (+39 lgts sociaux, +107 lgts privés). Nous y développerons l'offre en rez-de-chaussée d'activité .

Figure II.10 l'ouverture du quartier vers l'Est

[11-2] Propjet de Renouvellement Urbain Mermoz Nord Lyon 8ème – Dossier complémentaire au dossier ANRU - Avril 2005

II.3.1. B Le RENOUVELLEMENT URBAIN DE LES FORGES :

Le but à atteindre par le choix de cet exemple est : comment aménager un terrain qui à presque la même dimension et arrangement spatiale que notre Terrain toute en respectant les principes de tourisme responsable.

- **Situation** (Voir Figure N°II.05):

Le quartier St-Léonard, [dit « quartier Nord » de Liège], est situé sur la rive gauche de la Meuse au Nord-Est du quartier Hors-Château,

St-Léonard, vaste espace public aménagé après la démolition de la prison St- Léonard qui occupait les lieux jusqu'au début des années 1980 et son déménagement. Le quartier St- Léonard est en outre implanté sur deux axes importants de communication : d'une part, les quais de larive gauche de la Meus



Figure II.11: Plan de situation de quartier les forges

Source : WWW .WIKIPEDIA.ORG

Le site des Forges se situe dansle sous quartier Joliet- Cornemuse. Au nord, il est bordé par la rue St-Léonard tandis qu'au sud-est il est longé par le quai de Cornemuse ainsi que par une darse. Iles en touré d'îlots très dense.

l'enjeu en matière d'aménagement du territoire est de mobiliser les rares

les localisations peu dépendantes de l'automobile sont le plus souvent déjà urbanisées

Les localisations offrant des alternatives de qualité à l'automobile assez limitée du territoire

RENOUVELLEMENT URBAIN DES SITES ANCIENS : (CAS DE "MARINE" MOSTAGANEM)
CHAPITRE II.

Ce projet suscite une identification positive des habitants à leur quartier



Figure II.12 : Photos du quartier les forges

Source : WWW.WIKIPEDIA.ORG

-réhabilitation de logements existants ou la création de nouveaux

-la réhabilitation ou la création d'espaces réservés aux activités artisanales ou industrielles

-réaménagement des espaces publics, la mise en place d'initiatives sociales et participatives dans la limite

en évitant des interventions qui entrainer l'expulsion d'un bon nombre d'habitants dans un tissu traditionnel Le renouvellement Urbaine vise la désurbanisation en améliorant l'attractivité des centres urbains par une requalification



Une ruelle étroite jouxtant le site. D'un côté de celle-ci, on retrouve de petites habitations,.

1. L'attribution du commerce à un habitant du quartier (épicerie grecque).
2. La grande potentialité de végétalisation grâce à la nouvelle configuration des lieux.
3. La nouvelle voirie offre une accessibilité aux quais et désenclave cette partie du quartier.

Figure II.13 : La rue Saint-Léonard : très longue et étroite ne comportant aucun élargissement

RENOUVELLEMENT URBAIN DES SITES ANCIENS : (CAS DE "MARINE" MOSTAGANEM)

CHAPITRE II.

Site internet du bureau Blondel, <http://www.pblondel.be/>, consulté en octobre 2010.

- Site de la CPDT, http://cpdt.wallonie.be/?id_page=732, consulté en juin 2011.



Figure II.14 Logement collectif Préau (1999-2004)



Figure II.15 Complexe sportif Herve (2005-2008)

II.3.2 L'exemple local :

II.3.2.A le renouvellement urbain d'ELHAMMA :

Le choix de cet exemple a été fait par rapport au contexte en appliquant les exigences des cahiers des charges des ZET.

▪ Situation :

Situé en périphérie du centre d'Alger, cette ancienne zone industrielle se trouve plongée dans une problématique récurrente des métropoles. Il s'agit de la régénération de son tissu urbain par ses friches industrielles.

La friche est issue d'une dévitalisation économique. Elle est apparue à partir des années 1950 entre le tissu industriel et résidentiel. La dégénérescence de l'un entraîne celle de l'autre. Cette situation se produit au sein de ce quartier.



Figure II.14

Ces éléments sont considérés par la population algéroise comme des édifices à fort potentiel attractifs. Ces éléments : la Maison du Peuple ou le Foyer Civique

le moyen de transport favori des algérois, les voies piétonnes aménagés sont pratiquement

inexistantes à l'intérieur du quartier connus des métropoles. La complexité de ce phénomène provient de l'étroite interpénétration entre le tissu industriel et résidentiel. La dégénérescence de l'un entraîne celle de l'autre. Cette situation se produit au sein de ce quartier. Celle-ci s'accompagne de sa marginalisation par les autorités. Ceci dans le but de promouvoir un nouveau quartier



la Mer Méditerranée d'un côté et de l'autre le massif montagneux du tellien
le mariage de sa topographie et des influences de diverses civilisations
une nouvelle image du quartier et de développer un marketing territorial
les différents tissus urbains expriment ce développement à l'image du tissu colonial.

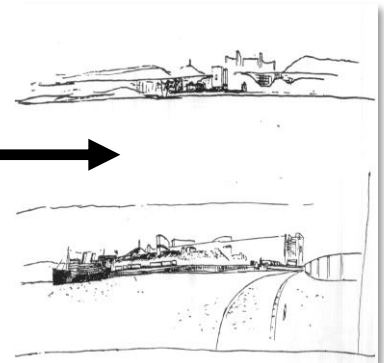


Figure II.15 photo perspective et enjeux de quartier El Hamma

Le tissu urbain se compose de deux logiques suivantes : le découpage du sol en lots à bâtir et les tracés des voiries qui les desservent. Sans une hiérarchie pertinente des voiries faisant correspondre aux lots des types de constructions appropriés, il n'y a qu'une collection d'objets disparates.

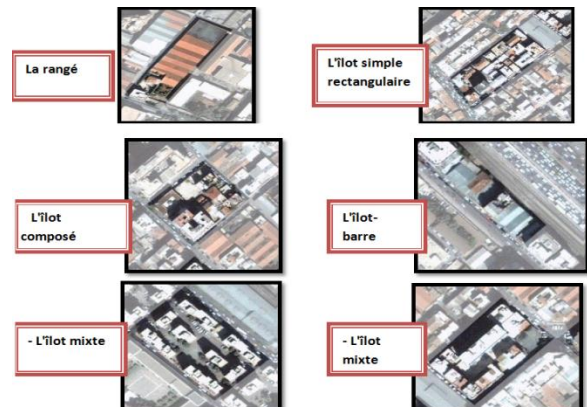


Figure II.16 Les principales affectations qui composent ce quartier sont les industries



Figure II.17 L'îlot apparaît comme le résultat d'un ensemble de parcelle

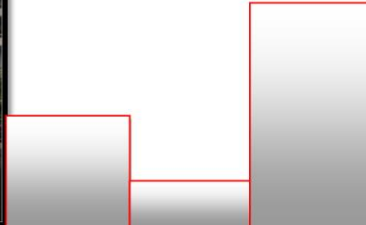


Figure II.18 Le gabarit est un modèle de mesure qui permet de Vérifier la dimension des nouvelles constructions.

ces maisons se constitue d'une maçonnerie en pisé ou de briques. L'épaisseur des murs se situent entre 27 et 30 cm qui correspondrait à la largeur des têtes de brique. Ces briques composant les murs repose sur un mortier de terre rouge argileuse parfois mêlée à de la chaux d'une épaisseur de 3 à 4cm. L'enduit est formé principalement de deux couches de mortiers composé de terre et de chaux avec l'ajout de sable. La finition des murs est produite par un blanchissement de chaux

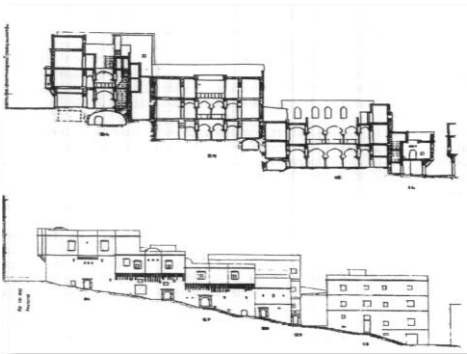


Figure II.19 L'aménagement d'un réseau d'espaces Publics diversifiés, attractifs et structurants

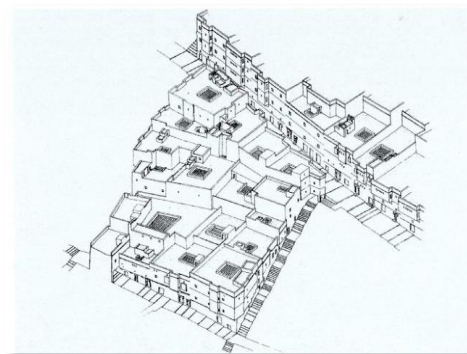
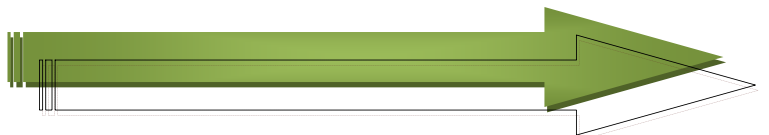


Figure II.20 casbah tissée de l'époque ottoman caractérise par une forte densité D'agglomération de construction

CHAPITRE III



LE PROJET de
Renouvellement urbain A
"MARINE" MOSTAGANEM



CHAPITRE III : PROJET renouvellement urbain quartier de la "LA MARINE "

III.1 Introduction :

Dans le cadre de l'aménagement du périmètre d'étude, il est nécessaire d'offrir aux touristes toute une gamme d'activités de vacances et de remise en forme.

Plusieurs démarches ont permis de **déterminer les besoin**, tant du point de vue coté résidentiels que du point de vue loisirs et détente. Cet ensemble d'activités, répond au besoin de la ville en améliorant la qualité de service et en contribuant à l'animation hors saison.

Le chapitre est composé de 03 parties distinctes, afin d'atteindre les objectifs recherchés:

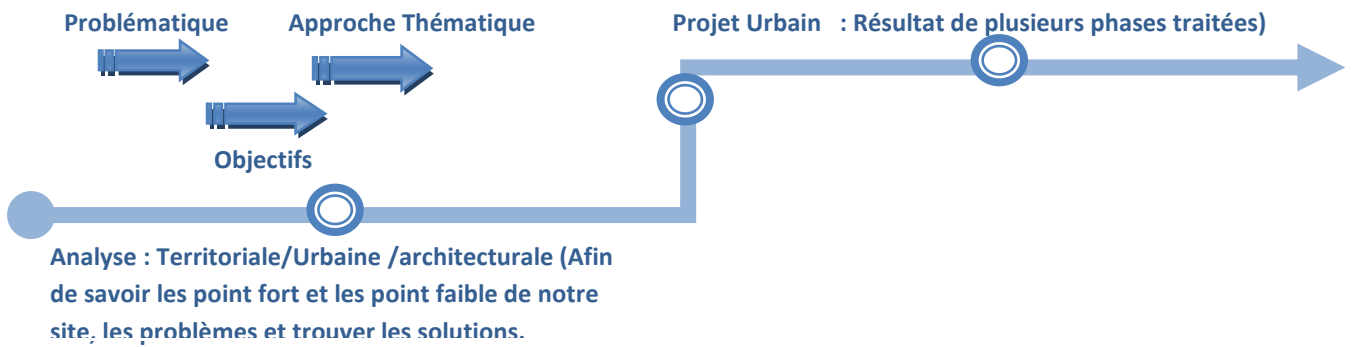


Figure III.01 : les différentes parties du chapitre III.

La première partie du chapitre III :

III.2 Analyse:

L'analyse est une étape clé du projet urbain. Elle consiste avant tout à mettre en place une méthodologie de lecture et de compréhension des territoires, afin de définir un diagnostic puis les enjeux du projet. L'analyse, plus qu'une étape est le premier accomplissement du projet (Voir Figure N°III.02).

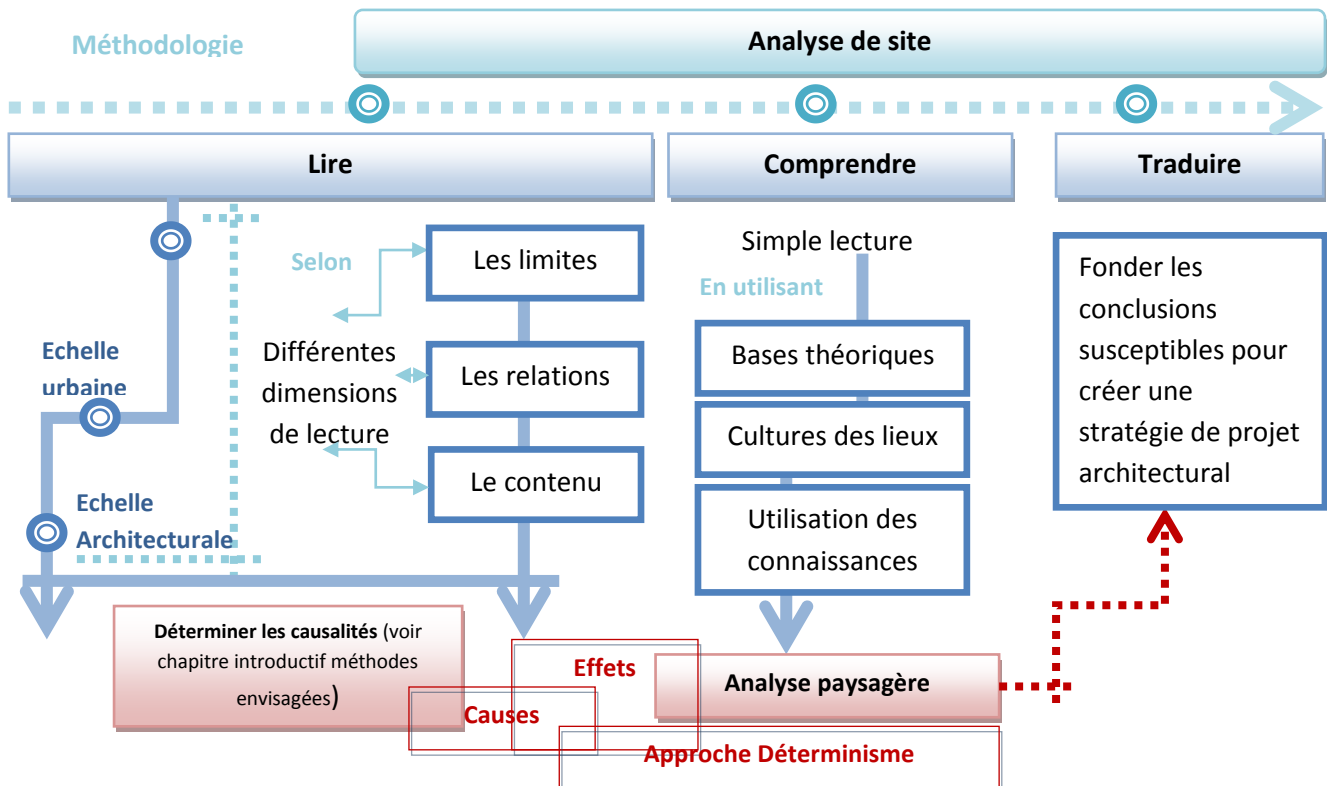


Figure III.02 : Carte conceptuelle montre les différents niveaux de lecture de notre analyse.

III.2.1: identification et délimitation des lieux

Notre aire d'étude se situe au Nord-Est de la ville de Mostaganem. il occupe un emplacement géographique stratégique" à proximité de la mer et le centre-ville" Avec une distance de 1 Km du centre-ville de Mostaganem.

- Au Nord : Mer méditerranéenne.
- Au sud : CENTRE VILLE.
- Au EST : Oued.



Figure III.03 : Identification de l'environnement proche

Source : photos personnelles /Novembre 2016.

III.2.2 Lecture morphologique

Le quartier « plateau bas » se caractérise avec une pente de 12 % (coupe 2-2) et une autre pente très légère de 3%(coupe 1-1).

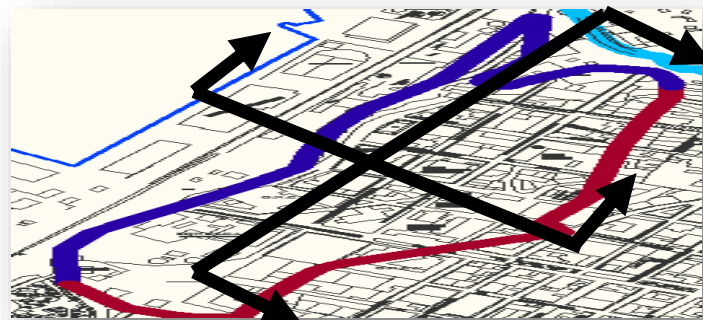


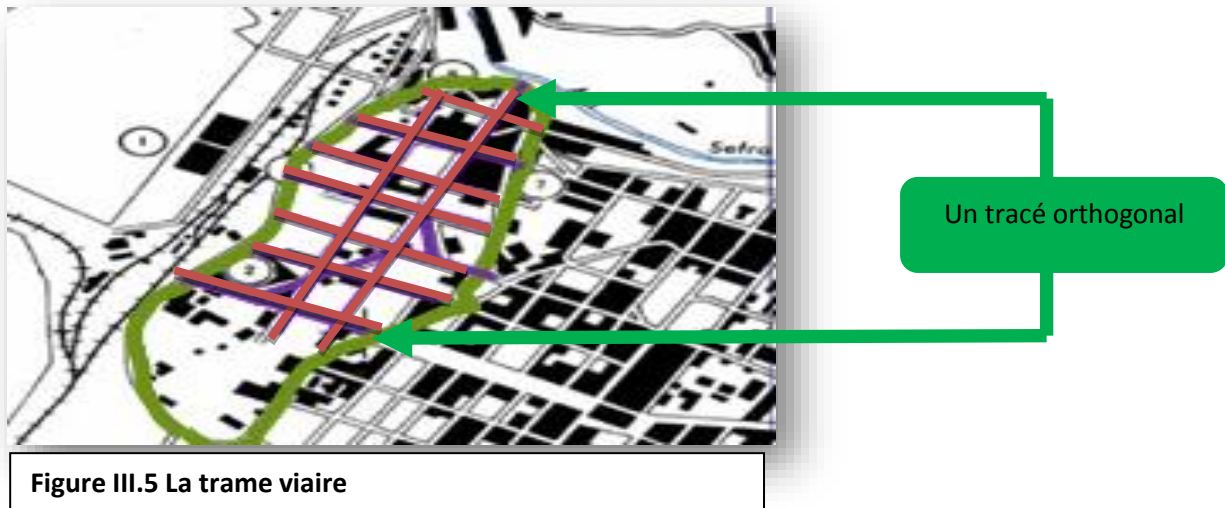
Figure N°4 Coupes de niveaux

II.2.3.A Trame urbain , Circulation et Accessibilité :

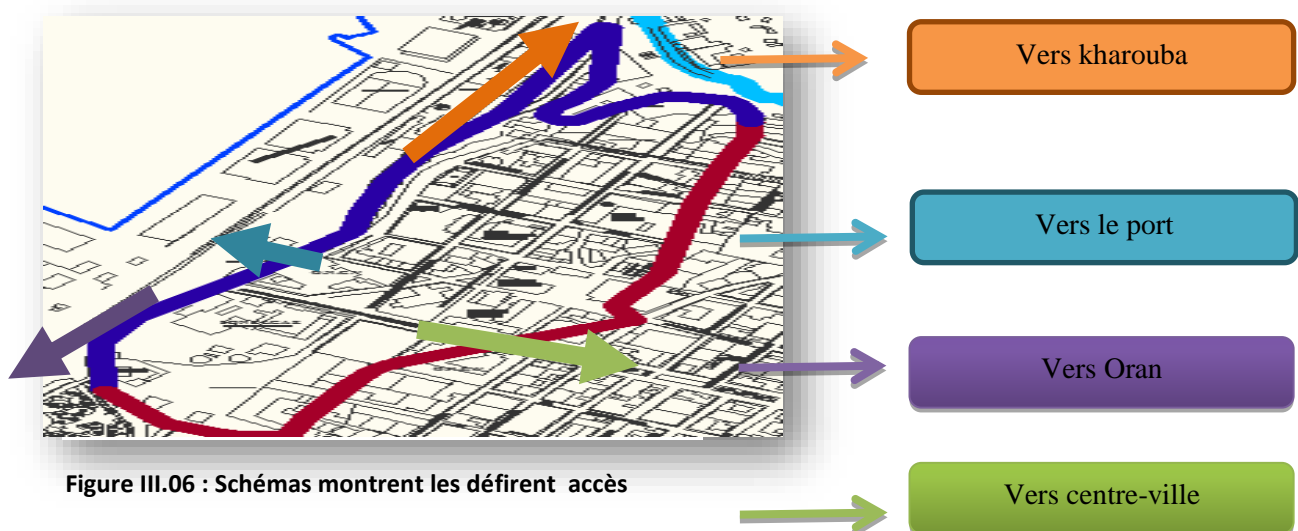
En traitons la trame viaire de notre environnement urbain proche, nous avons remarqués une absence totale d'une logique viaire

A1.Trame urbain : (Voir Figure N°III.04).

Figure III.05: Identification de l'environnement proche



Effet : Donc notre trame viaire sera en contraste avec l'existant c'est-à-dire nous avons un **choix libre** pour notre tissu de passage. Peut-être nous allons structurer notre terrain en projetons une trame hiérarchisée (régulière ou irrégulière) des axes principaux, secondaires, et tertiaires de types mécaniques ou pitonnes.



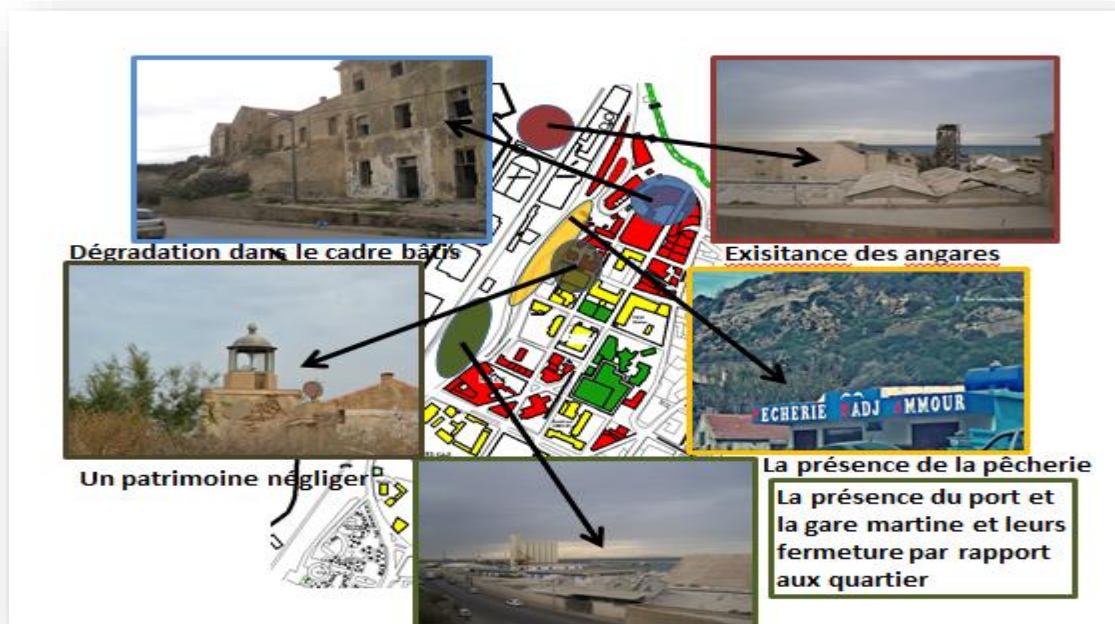
A.3 Accessibilité Nous remarquons une forte circulation mécanique et piétonne, notamment dans la période estivale, cette circulation se séjournne surtout à l'axe qui mène de village d'Oureah vers plage Oureah, tant le fort flux mécanique de l'autoroute de Mostaganem- Oran (Voir Figure N°III.05).

III.2.4 analyse SWOT

Le périmètre d'étude, présente des atouts et des inconvénients. Ce SWOT nous permet de faire le point. Voir comment notre projet répond aux besoins des réalités territoriales.

Le but de l'analyse est de prendre en compte dans la stratégie, à la fois les facteurs internes et externes, en maximisant les potentiels des forces et des opportunités et en minimisant les effets des faiblesses et des menaces.

Figure III.07.08 : Schémas montrent le diagnostic selon SWOT



III.2.5 analyse Historique

Note aire d'étude « plateau marine » est construit entre 1833 jusqu'à 1854. La zone d'étude est passée par plusieurs étapes, au début la construction de la jeté nord de 80 mètre après le prolongement du la jeté vers 325 m. Après en 1545, la construction de première phare qui a une surveillance de la méditerranée et éclairer l'entrée de port, après la construction de ce édifice « la phare » après l'aménagement du port en 1885.

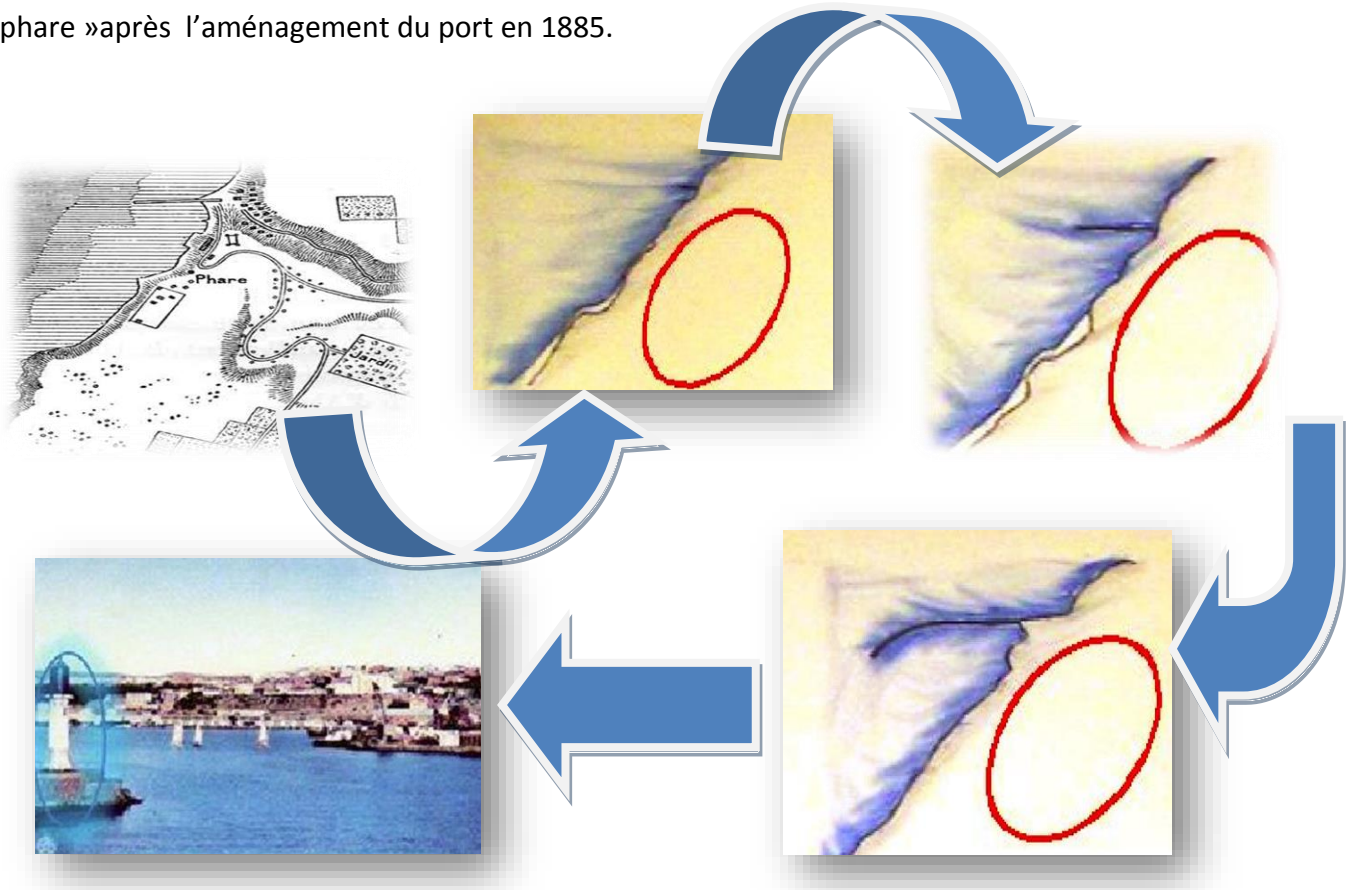


Figure III.07.08 : EVOLUTION HISTORIQUE

Dans l'époque colonel, l'arrivée d'un ordre d'après un colonel français qui consiste (pas de construction devant un axe intéressant qui fait la liaison entre le centre-ville et la mer pour que personne ne bloque la vue qui s'appelle actuellement benkara mostafa. **Ouverture vers la mer** « profiter et bénéficier le maximum des vues sur la mer » Dans cette époque 1956/1960 Apparence d'un tracé orthogonal vient d'apparaître (**urbanisme colonial**) .

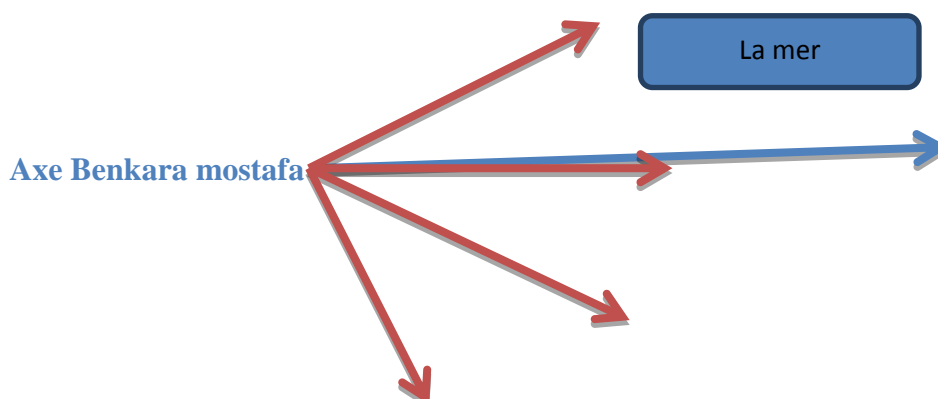




Figure III.09 Un tracé orthogonal



Figure III.10 Rupture de découpage dans la trame urbaine)

près indépendance le tracé orthogonal est disparut dans certain tissu a causes de la modernisation de la ville 1962 et la crise de logement 1970.

III.2.5.1 Synthèse analyse Historique



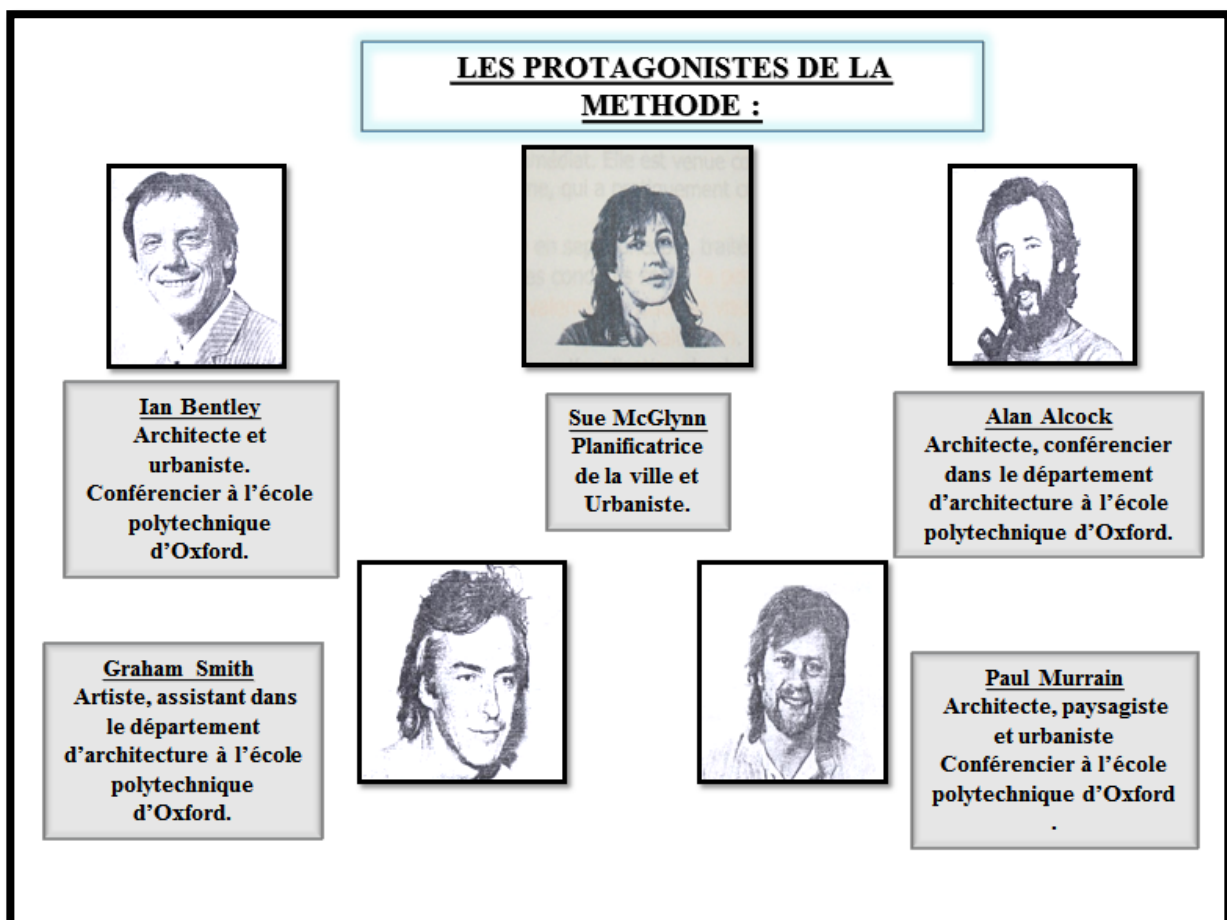
Figure III.11 schéma de synthèse

III.2.6 analyse paysagère selon Bentley

III.2.6.1 Introduction :

Avec une dynamique de développement harmonieux des anciens centres de la ville de Mostaganem qui représente l'identité de la ville par existante des magnifiques cultures et patrimoines qui considèrent comme des richesses morales dans la mémoire de la ville et leurs population s'il bénéficie d'une programmation urbanistique appropriée à son environnement Par ce fait, le site choisi fera l'objet d'une lecture analytique selon les 5 architectes et qui est intitulé « milieu sensible et dialoguant » dont le titre original est « responsive environnement » de Bentley.

La méthode consiste à adopter une attitude humaniste, qui met en application une ancienne méthode consistant à ramener la ville à l'échelle de l'Homme et donc du social, en se basant sur la perception par l'Homme de son environnement. Elle permet à tout désigner de mieux assimiler et utiliser les instruments et outils d'analyse urbaine, elle permet aussi de mieux cibler les problèmes en les solutionnant pragmatiquement



III.2.6.A Les éléments analytiques de cette approche paysagère :

A1 Perméabilité : La perméabilité tant externe qu'interne est primordiale dans le bon fonctionnement d'un quartier en somme elle représente la qualité des choix (routes, chemin...) alternatif possible

pour traverser d'un environnement à un autre que soit à échelle d'un quartier ou d'une ville il est donc impact de prévoir l'aménagement des quartier de façon à ce que les habitants puissent y circuler aisément sans trop de détour Dans ce quartier y-t' il une présence de la perméabilité quel que soit physique et visuelle dans cette zone d'étude à cause de la régularité de la trame urbain existant ou on trouve que les ilots qui ont des forme régulières avec la présence des percés perpendiculaire par rapport la mer maigres la présence d'une rupture morphologique

ces éléments donnent un caractère spécifique aux quartier parce qu'ils représentent leur structuration urbain qui le met dans les cas des quartier idéal par son emplacement stratégique par rapport le port et la ville sans oublie histoires et identité qui joue le rôle importants dans identité de la ville (Figure III.12).

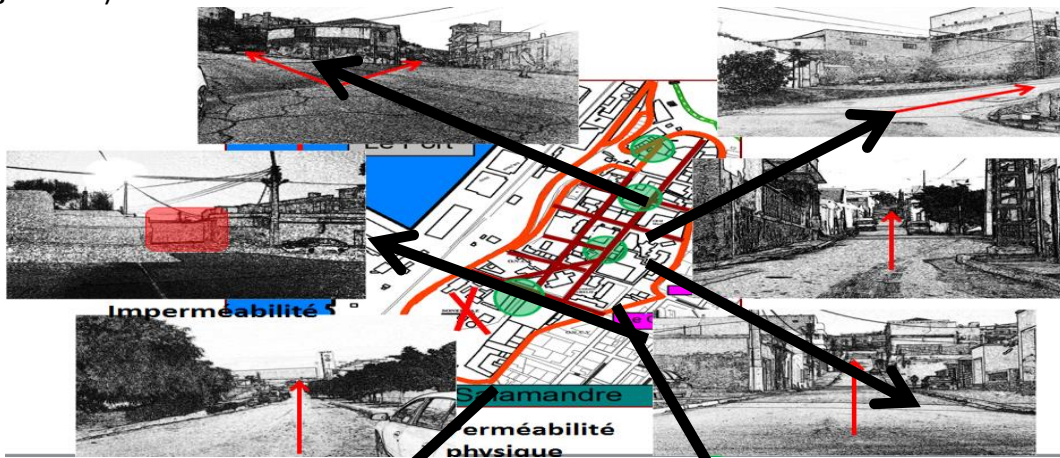


Figure III.12

A.2 La variété et robustesse :

Une variété d'expériences dans un site sous-entend une variété de forme d'activités et de signification. Lorsqu'on a dans un lieu une variété de jonctions il en résulte une variété de formes et en même temps il attire une variété de personnes dans le temps

La variété des forme et la variété en terme usage est mal définie dans le cœur ce quartier à cause de l'absence des place publique de loisir cohabitèrent harmonieux .commerces sans oublie la sécurité qui est disparu dans ce dernier et la négligence des éléments qui assure se concept de ce quartier par donne l'importance aux patrimoine existant dans ce quartier (Ifenar ; oued et la mer) (Figure III.13)



Figure III.13

**RENOUVELLEMENT URBAIN DES SITES ANCIENS : (CAS "LA MARINE "MOSTAGANEM)
CHAPITRE III.**

Dans ce quartier absence des espaces publique convenable aménagé et absence d’assurance le partage des modes de transport ou d’appropriation ce qui rend le manque remarquable de robustesse dans ce quartier sans oublier la disparition des espace de rend qui renforce ce concept dans les espaces urbain.

A.3 la lisibilité : « Doté d’une grandes, imagibilité, les repères marquent des évenant urbains, ils se caractérisent par leur singularité formelle, aspect par lequel, ils se détachent du contexte environnant. » (K. Lynch, 1976) La lisibilité est la qualité qui rend un espace compréhensible. Elle se fait à deux niveaux : **La lisibilité de la forme. La lisibilité de l’utilisation.**

Ce concept de Bentley facilité la lecteur de l’espace urbain aux être humain par la présence des repères quel que soit artificielle (les bâtis, boulevards, patrimoine ...) ou naturelle (oued ; plage) Dans ce quartier Ya-t-il une lisibilité qui peut le marquer par les édifices (chérif ;lephnar .oued et le port) (Figure III.14)

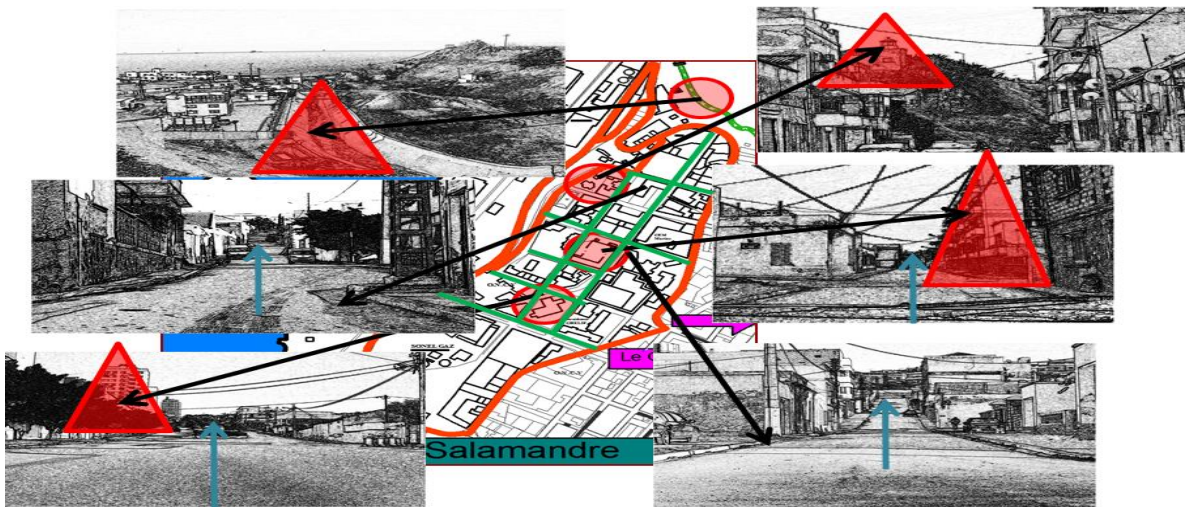


Figure III.14

A.4 La convenance visuelle :

La convenance visuelle est une notion qui vient supporter toutes l’autre notion de Bentley l’identité de quartier par rapport la mer et oued et aux caractéristique de la nature est un bon exemple de convenance visuelle Donc la nature est en valeur pour rapprocher espace urbain ver la nature ce point est essentielle pour que l’être humain soit en image de leur racine (Figure III.15)

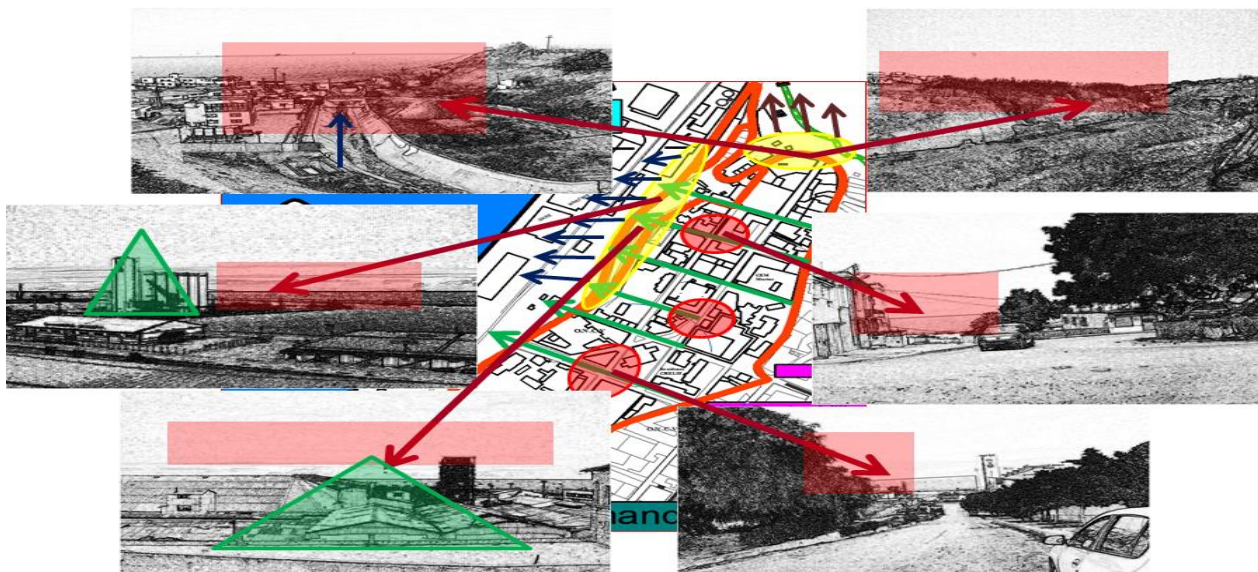


Figure III.15

A.5 la richesse :

Ce concept s'apparente beaucoup puisqu'il permet la mise en relation des éléments composant un lieu avec les comportements des gens qu'ils habitent dans le cas de cette zone d'étude en terme de richesse il faut considérer la typologie de construction ; anciennetés de ces bâtis et le patrimoine existant comme une richesse artificielle sans oublier la richesse naturelle qui nous marque par la présence de oued (ain sefra) et la mer ces éléments permettent une meilleure appréciation de l'endroit par l'utilisateur parce que cette richesse impressionne elle divertit par le sens de ceux qui y vivent

III.2.7 Analyse morphologique A fin et pour le but de confirmer l'ensemble d'analyse on fait une analyse typo morphologique (parcellaire , viaire , bâtis et état des lieux)

A.1 Système parcellaire : Dans cette zone d'étude il existe deux types de parcelles : parcelle régulière et autre irrégulière. les parcelles régulières il existe trois formes de parcelles régulières « rectangle et triangle et trapèze » avec une surface réduite entre 800 à 4000 m², pour la fonction actuelle est : l'habitat, hangars et friches. Pour les parcelles irrégulières les fonctions dominantes les caves, habitat, des équipements et des friches ces parcelles irrégulières apparaissent après indépendance grâce à les constructions aléatoires

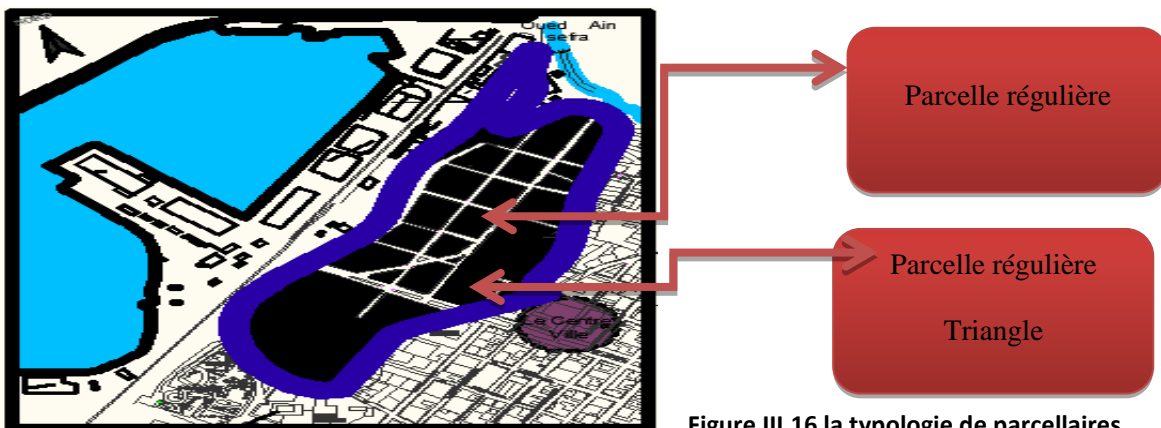


Figure III.16 la typologie de parcelles

A.2 .Système viaire : en matière de voiries il existe quatre systèmes viaires dans le fragment « Système rayonnant, Système linéaire, Système résille hiérarchisé, système en boucle ». La juxtaposition des systèmes nous donne un système de fausse résille.

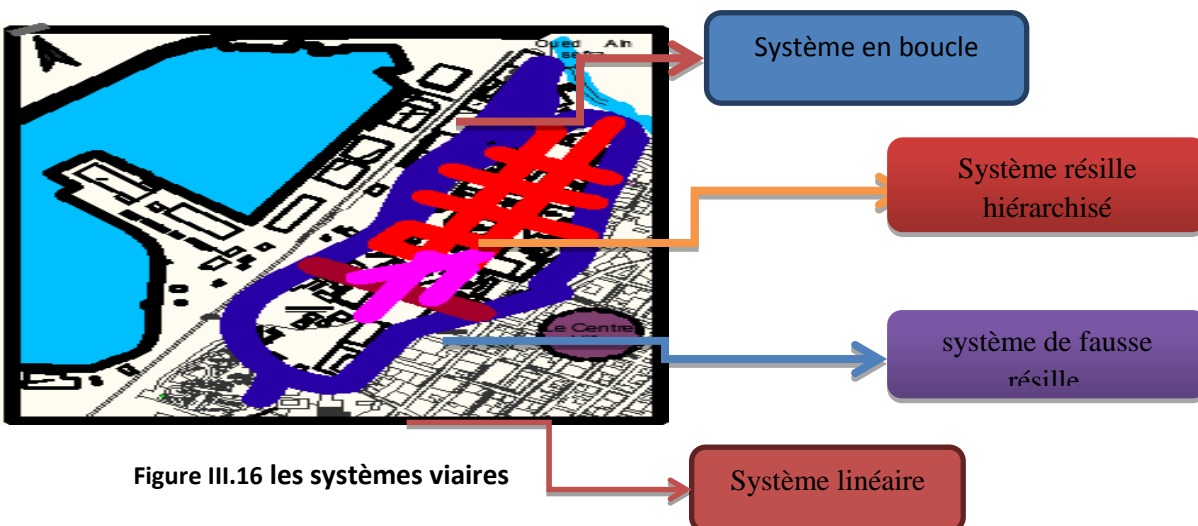


Figure III.16 les systèmes viaires

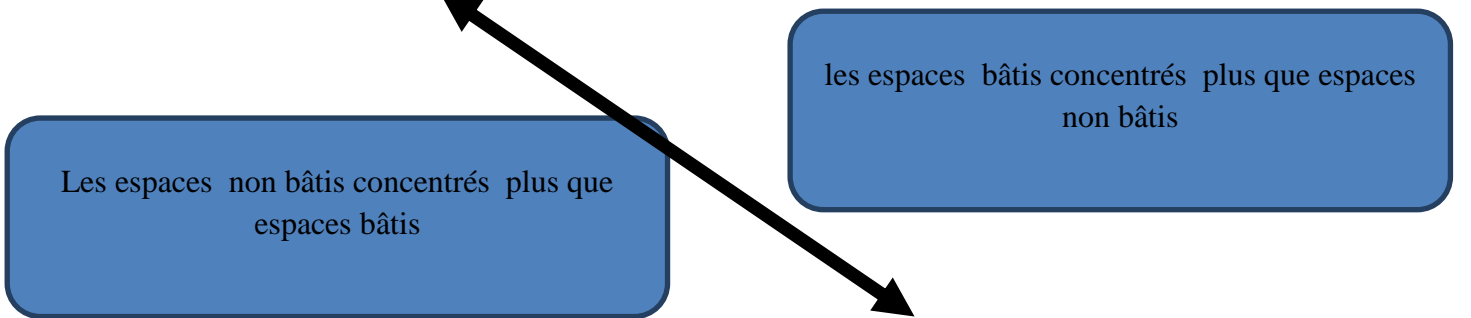
A.3 Le bâti et non bâti :

Dans le cadre bâtis on constate une densification de 70% d'espace bâti et 30 % d'espace non bâti.

L'aire d'étude se divise en deux parties :

Partie EST dans lequel les espaces bâtis concentrés plus que espaces non bâtis.

Partie OUEST dans lequel les espaces non bâtis concentrés plus qu'espaces bâtis.



Présence des constructions en état de ruine occupe le quartier (caves et habitat individuelle depuis époque colonial). La majorité de construction en état moyenne ont été construit après indépendance.

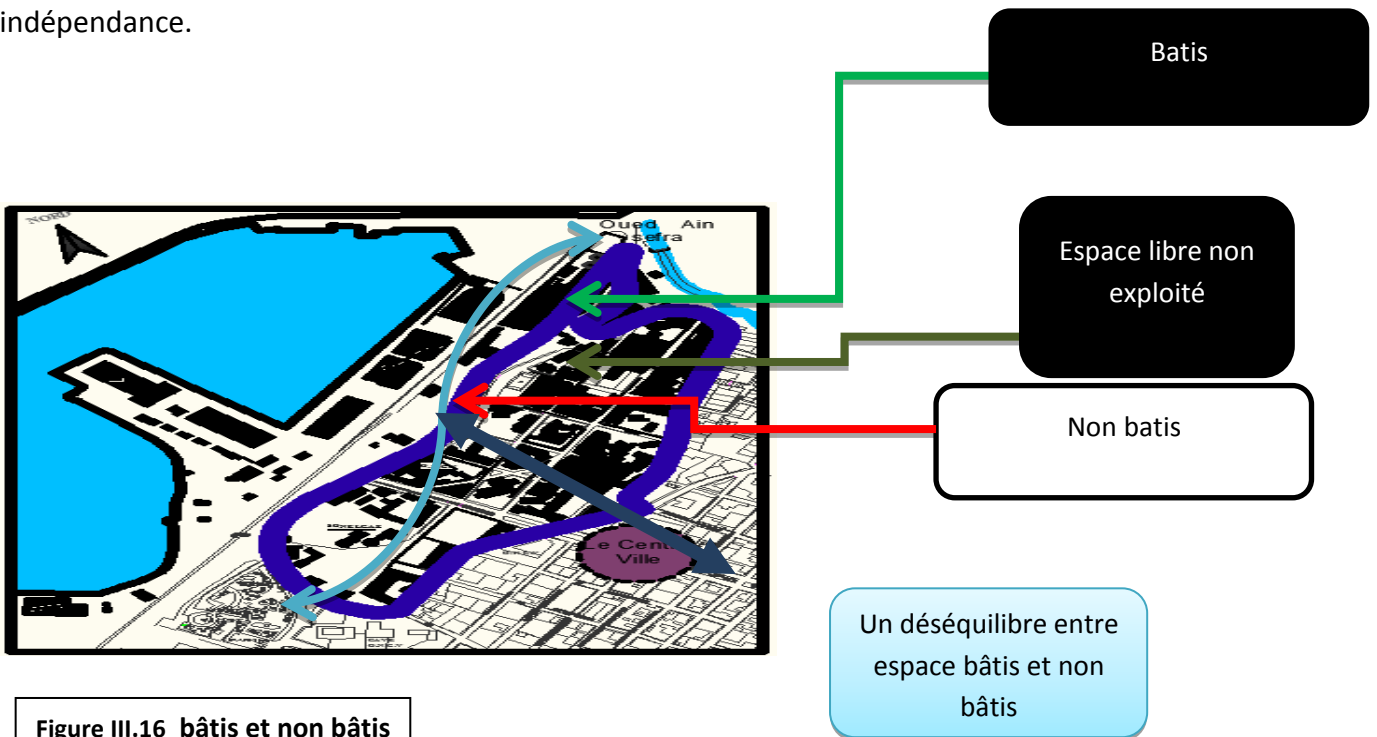


Figure III.16 bâtis et non bâtis

A.4 Etat des lieux :

Ce fragment d'étude se caractérise par la domination et la concentration de l'habitat (habitat individuelle et habitat collectif), et absence d'équipement de loisir et existence des équipements éducatifs et service public tels que OAIC et quelque friche tels que les caves et les dépôt

**RENOUVELLEMENT URBAIN DES SITES ANCIENS : (CAS "LA MARINE "MOSTAGANEM)
 CHAPITRE III.**

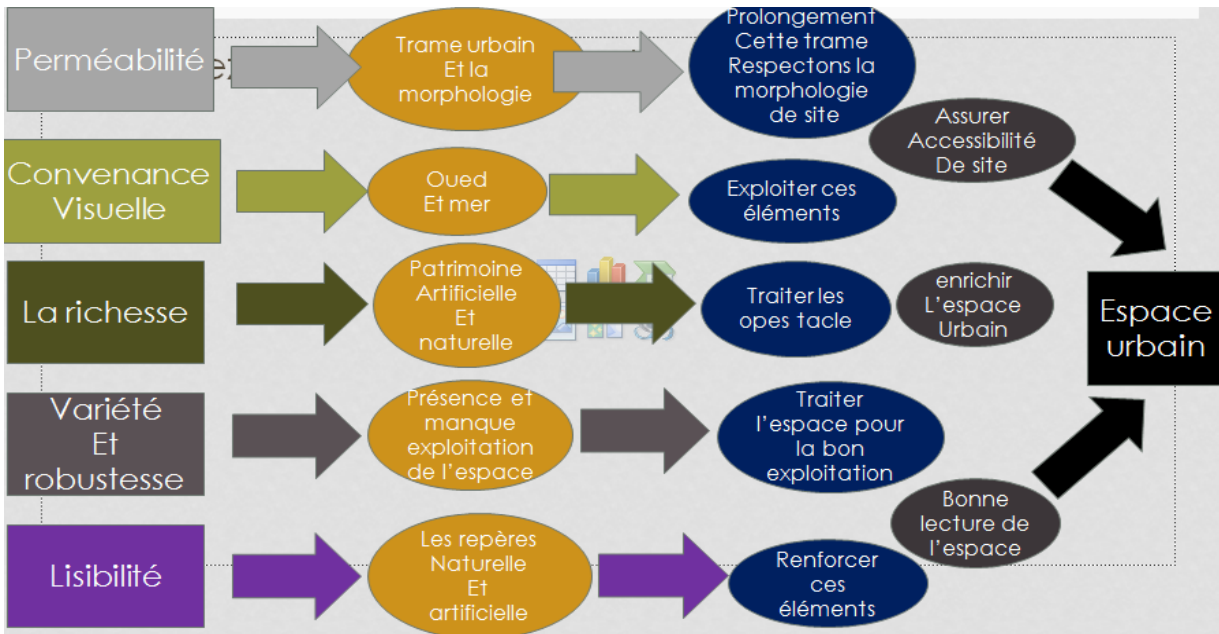


Figure III.17 la synthèse d'analyse paysagère et typo morphologique

La seconde partie du chapitre III:

III.3 l'introduction

Notre projet est un renouvellement urbain des sites anciens cas de quartier de la Marine au but d'améliorer l'image de ce quartier tout a fait on gardons l'identité de quartier par la remise on ordre des situation patrimoniale qui représente la ville de Mostaganem sans oublier la projection d'un nouveau programme en intégrant de maniéré globale des enjeux sociaux économique et durable sous le thème de renouvellement urbain D'après Cette approche concerne la conceptualisation du projet dans ses différentes étapes, et les solutions que nous proposons ; mais avant de l'aborder, voici une présentation succincte d'intervention, et ce qui motive son choix

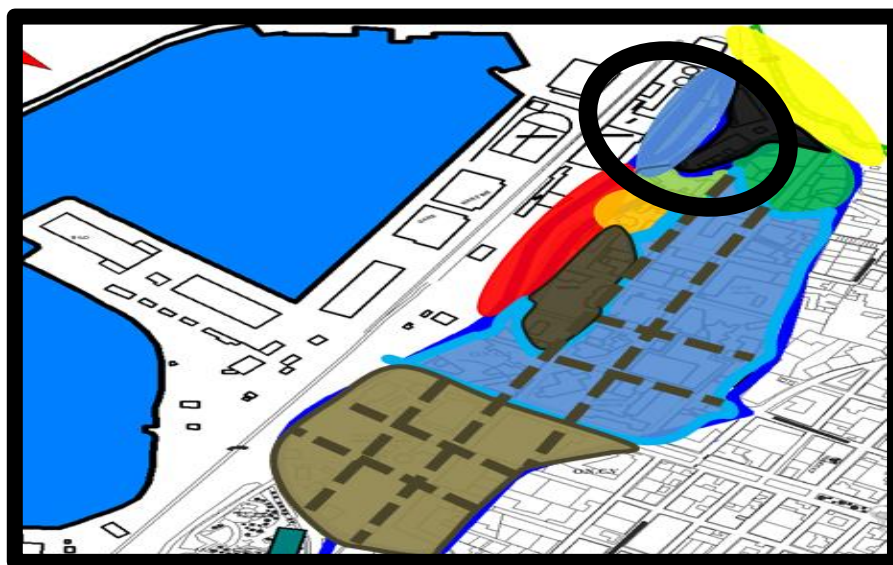


Figure III.18 le scénario proposé

Dans le cadre de renouvellement et d'après le scenario qui est présente la synthèse de notre ensemble d'analyse urbaine sur cette zone d'étude vu que les plus part action d'intervention Se faite dans l'endroit la plus dégradé qui situe au est de la zone au proximité d'oued Ain sefra

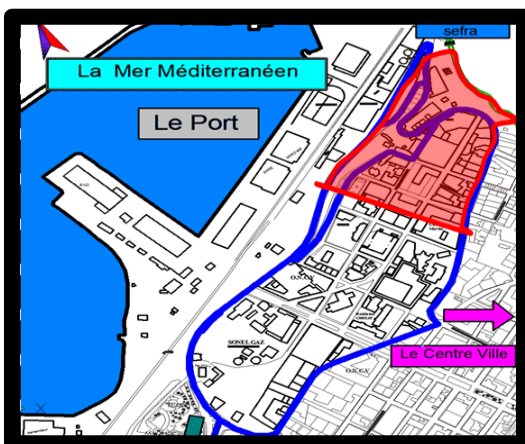


Figure III.19 la situation de la zone de projection par rapport au zone d'étude

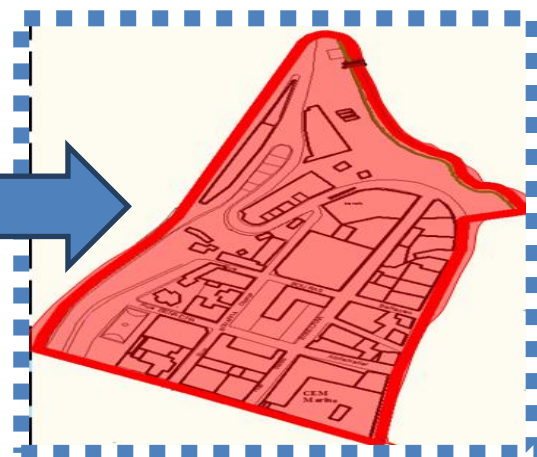


Figure III.20 la zone de projection

III.3.1 objectifs

- La mixité urbaine.
- La mixité sociale.
- La remise en ordre des situations patrimoniales.
- Définir un meilleur équilibre des agglomérations.
- Réussir la mixité et la diversification de fonctions urbaines.
- Renouveler la ville sur elle-même.
- Reconquérir des terrains laissés.
- Rétablir équilibre de la ville.
- Reconstruire la ville sur elle-même.
- Modifier durablement la physionomie de quartier

III.4 Démarche urbain :

l'idée de notre projet est projeter d'un nouveau programme dans cette zone urbain caractérisée par une tram urbain logique leur résultat ensemble dés ilot ont des surfaces selon des normes pour la meilleure exploitation de l'espace urbain avec une favorisation de la piétonisation pour assurer le bon déplacement sur cette zone pour assurer une visite facile a lire puisque cette zone représente l'accueille 'historique et l'identité de la ville de Mostaganem car la présence éléments patrimoniales donc notre projet représente une solution urbaine pour ce problèmes La démarche architecturale suivie pour la réalisation de cette opération se résume dans les étapes suivantes:

III.5 La trame urbaine

Cette zone de projection a une trame logique de part mais l'ilot ne sont par normaliser aux matières des surfaces car il Ya une mauvaise exploitation de l'espace urbain dans cette zone donc au but de la meilleur exploitation d'espace urbain il faut renforce la trame existante par ensembles:



Figure III.21 la trame viaire de la zone de projection

- Elargir quelque voix existante

- Projections des voies existantes
- Créé des nouvelles voies
- Mettre en valeur les voies disparut par le temps

Et d'une façon une superposition d'une autre trame a partir de projection d'un élément ponctuelle élané dans le point le plus visible de la zone de projection pour renforcé la lisibilité de ce espace urbain cette superposition est venu partir de centre de ce élément élané sans oublier le prolongement des voies pour assurer le bon maillage de espace urbain pour un déplacement lisible

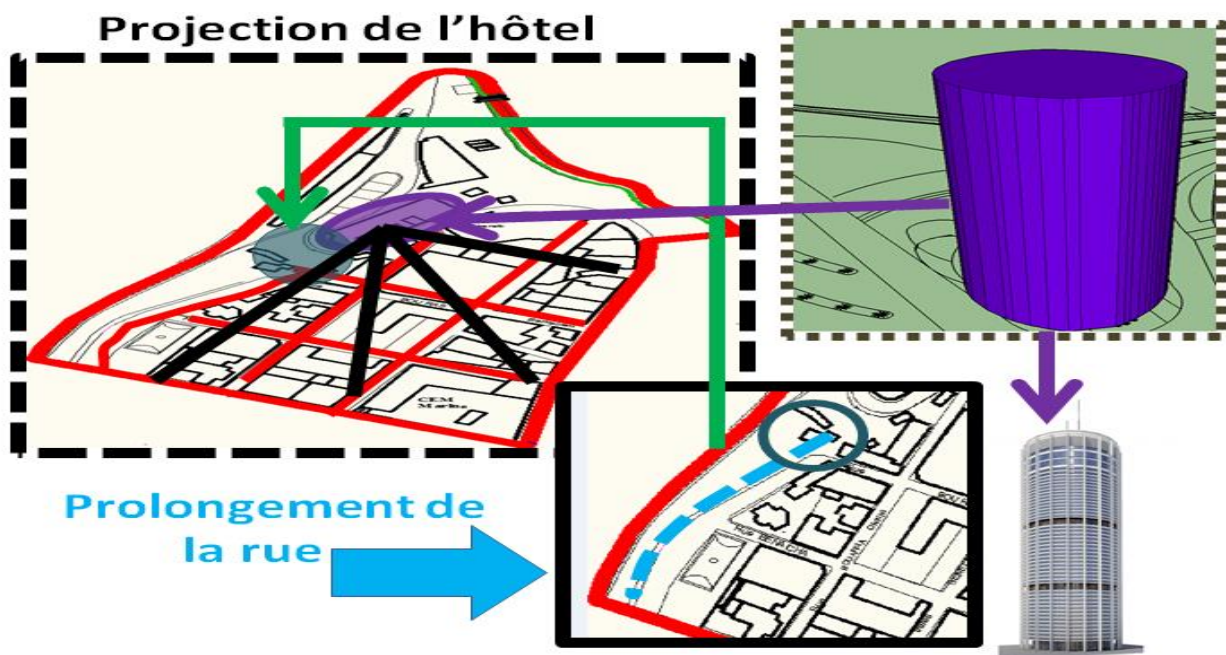


Figure III.22 schéma de principe 1

III.6 Assurer l'entrée au quartier

Le fragment est accessible selon quatre accès
 « Deux accès majeurs un vers le centre-ville et
 L'autre vers Oran et deux autres accès un vers
 Kherrouba et autre vers le port. Grace à la
 Situation stratégique la zone devenu accessible
 dans les quatre cotés « EST, EST, SUD, NORD » mais
 L'entrés elle est Difficile parce que on est dans
 RN11 Si pour sa on proposer de créé un bretelle pour
 Facilité l'entrée au quartier



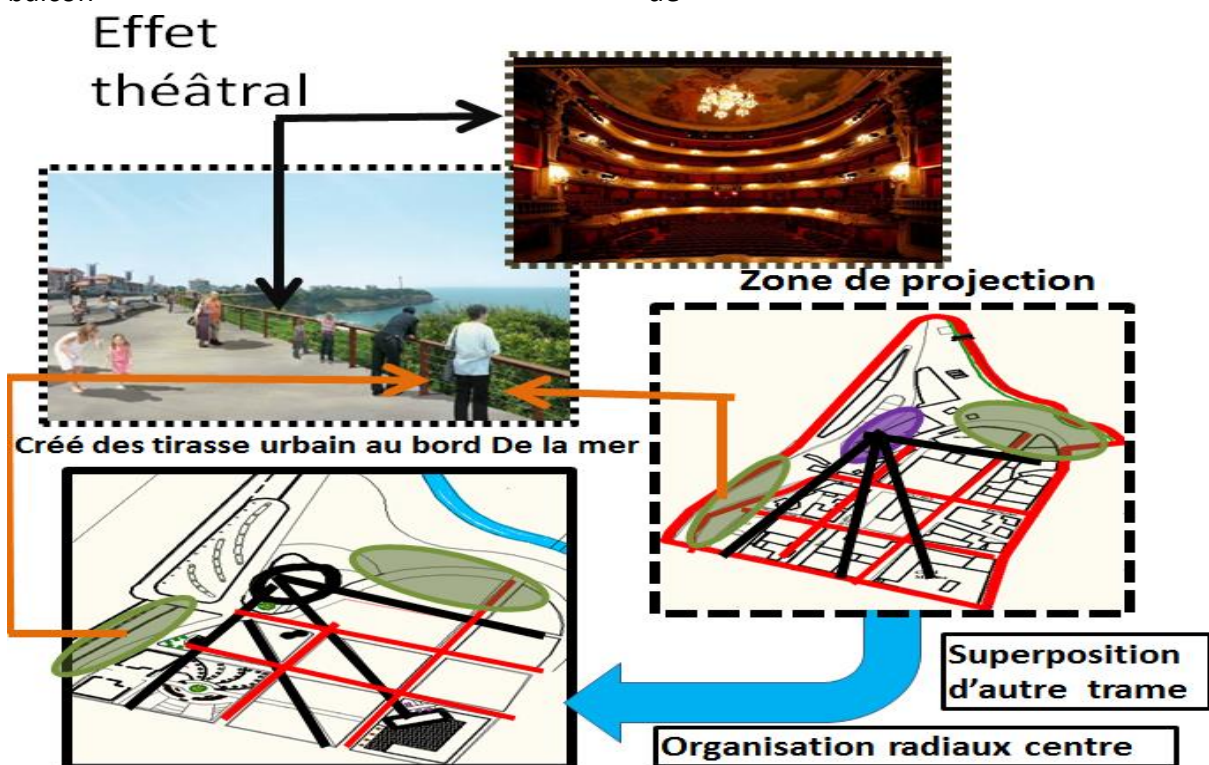
Figure III.23 schéma d'assurance de l'entrée au quartier

III.7 Les opérations urbaines

- Réorganisation et aménagements de la corniche
- Améliorer les bâtis du front de mer
- Démolition triangle de pêcheurie
- Réorganisation le talus d'oued
- Restauration du phare
- Améliorer le cadre bâtis à côté d'oued
- Réaménagements d'oued Ain sefra
- Réorganisation le talus d'oued
- Découpage d'ilot suivant la trame existant

III.8 Améliorer le caractère paysager du quartier

Notre zone d'étude a un caractère paysagère par la présence de la mer, paysage et oued ces élément essentielle pour mettre en valeur un effet théâtral pour l'homme être un spectateur de ces élément paysagère pour renforcé cette idée on propose de création de terrasses urbain dégradé inspirant du balcon de théâtre



III.9 Crée la mixité sociale

Figure III.24 schéma de principes 2

La diversification urbain est un point essentielle aux but d'améliorer l'image de quartier puisqu'il est un site d'accueil par rapport la ville donc il faut disposer ensembles des activités urbain qu'ils rendent les différent services aux visiteurs pour mettre la ville un Pol de tourisme pour encouragement de tourisme de la ville

III.10 Projection d'un nouveau programme

D'après le manque remarquable en matière de la diversification urbain on propose quelque projections pour assurer cette mixité pour la disposition les besoin de être humain (visiteurs, habitants) tout a fait inspirant de l'analyse thématique on propose le programme suivant :

a.1 Hôtel : un équipement qui a revivre la relation entre le quartier et le port Offrir des service hôtellerie aux étrangère offrir les poste de travail et encourager le tourisme de la ville

Puis est un élément métropolie qui facilite la lecture de l'espace urbain

a.2 Habitat multi fonctionnaire : ensemble d'habitation qui sert a plusieurs fonctions au but de garder le caractère résidentielle de quartier et minimiser l'insécurité

Exploitation de variété et robustesse du quartier avec un seule élément qui le bâtiment avec la bonne gestion de l'espace urbain

a.3 Bibliothèque : un équipement éducatif en relation avec la relocalisation de Cem au but de rend le service éducatif du quartier dans un milieu résidentielle c'est-à-dire entouré par des habitations

Qui peut mettre en valeur comme un quartier

a.4 Pêcherie : un équipement qui rend des service au matière restaurant pour identifier les repas identique au ville qui a la relation avec le poisson puisque on est aux fond de mer

Maximiser l'exploitation de la robustesse pour renforcer identité de la ville et leur relation avec le port

a.5 Parking: un équipement facilité le stationnement aux but minimiser le bruit sonore visuelle et usage de véhicule dans le quartier pour le bon usage de quartier et renforce de la piétonisation

a.6 Ecole : un équipement positionner d'une manière au but de rend les services éducatif du quartier leur activités a renforcer par l'implantation d'une bibliothèque a leur coté

III.11 Principes de projection

A) Hôtel

Élément le plus élancé et visible dans le site

Pour faciliter la lecture de l'espace urbain

Est un volume ovale déformé espèrent d'un bateau

Leur projection soulent l'assiette déforme

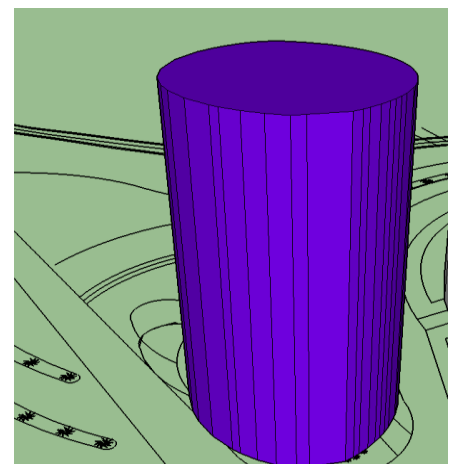


Figure III.25 Hôtel

B) Habitat multi fonctionnaire

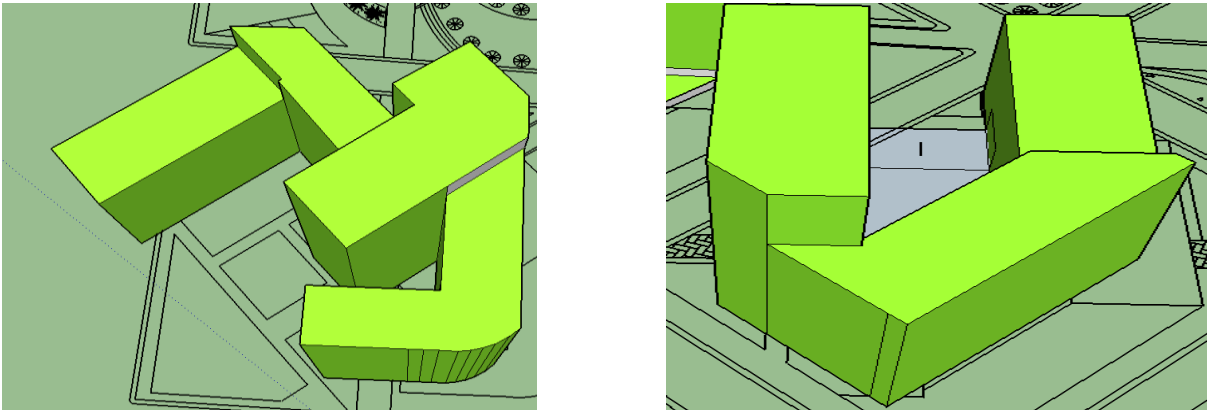


Figure III.26 Habitat multi fonctionnaire

Ensemble d'habitat qui joue le rôle d'équipements a causé la mixité entre la présidentielle et les déferents activités sont des volumes rectangulaire avec l'application des rotation suivant la trame piéton superposer au but d'une meilleur exploitation d'espace urbain

C) Habitat résidentielle

Idee d'implantation de ces bâtiments qui a
Le rôle résidentielle de suivi la morphologie
De la zone d'étude pour garder le découpage
Qui le résultat de la création de la rue dans
Cet emplacement morphologique tout affairé avec
création des balcons dégradés inspirent aux
balcons de théâtre

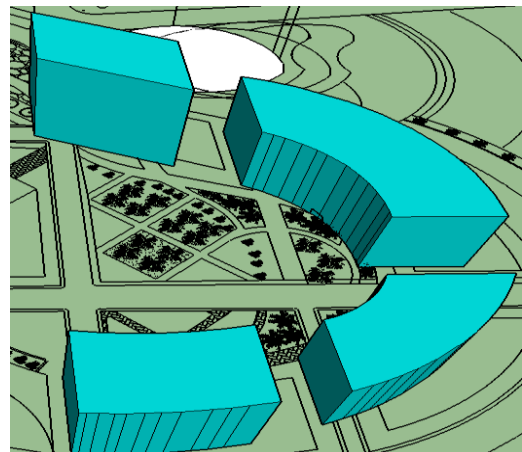


Figure III.27 habitat résidentielle

D) Bibliothèque

Implantation de la bibliothèque
Avec une garde de la continuation de
Bâtiments résidentielle qui ont formes
Circulaire pour assurer la continuité physique
Et visuelle inspirent le concept de Bentley
Ce effet nous donne une cohérence urbain leur

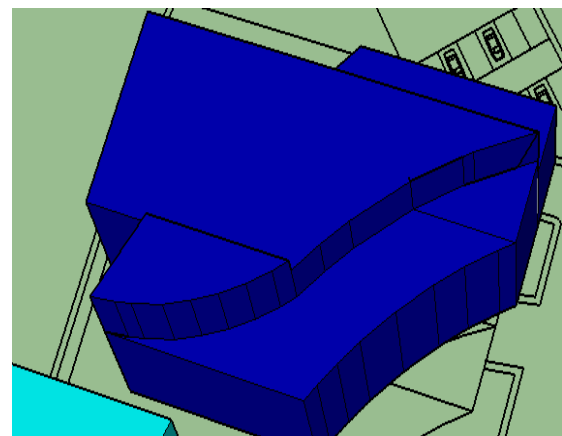


Figure III.28 la bibliothèque

Résultat est homogénéités de projet urbain

E) Pêcheurie

Notre quartier reconnu longtemps par la pratique de pêche Par leur habitant et le vend de poisson Donc l'implantation de la pêcheurie elle est essentiellement

Pour assurer une forte robustesse avec la mer Par leur emplacement qui visible remarquable Pour la connaissance de l'identité de la ville Au matière repas traditionnel

par les défèrent poisson



Figure III.29 la pêcheurie

F) Ecole

Idée d'Implantation de l'école est de permette Au service d'habitant de logement construit Lointain Aux équipements qui renforcent le tourisme pour assurer le bonne confort éducatif et matière de tranquillité par l'emplacement et morale par leur conception architectural

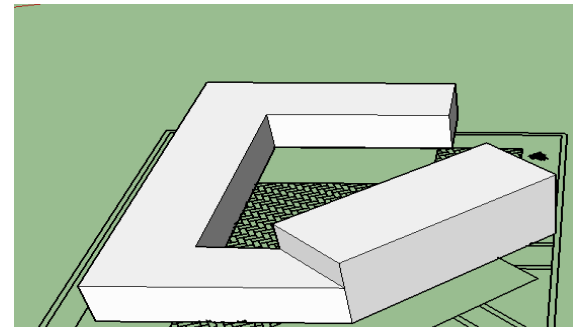


Figure III.30 l'Ecole

III.12 Schémas de développement

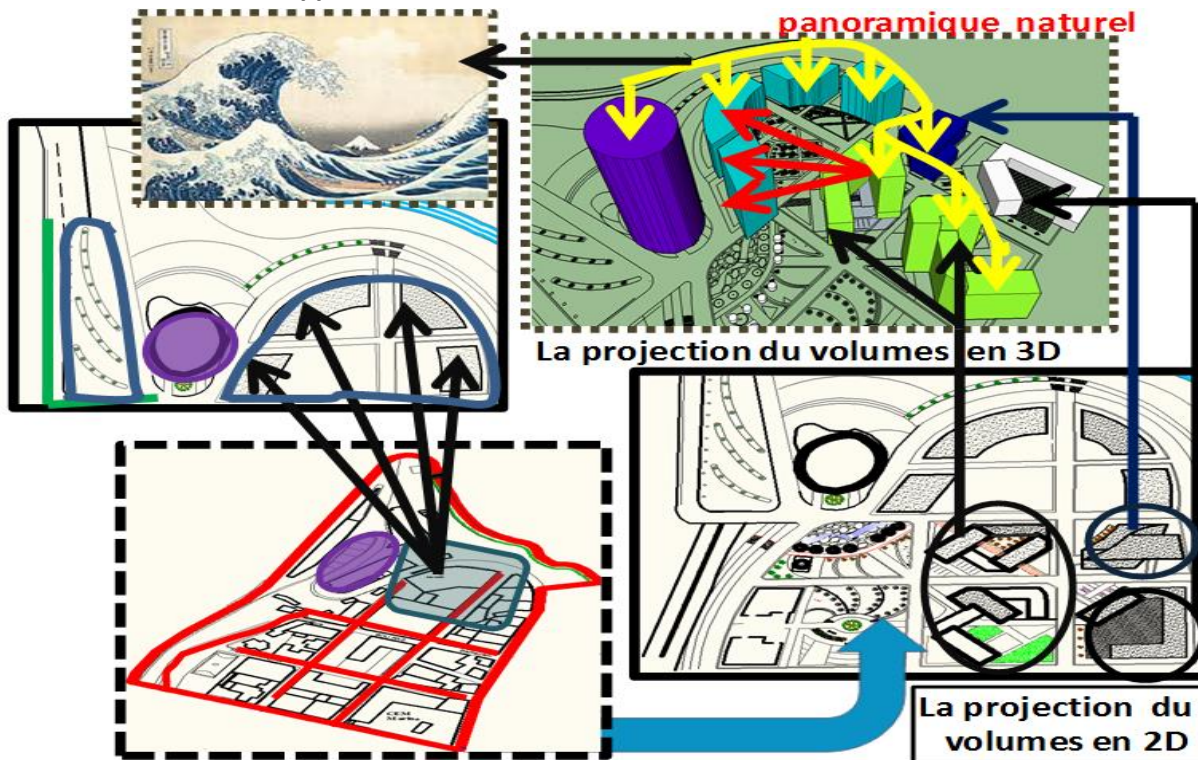


Figure III.31

III.13 Intégrer la haute qualité environnementale au cœur de quartier

Figure III.32 photo illustration environnementale (Google images)



Le Développement durable et le Renouveau urbain sont des réponses aux problèmes sociaux, économiques, urbanistiques et environnementaux dans le contexte de nos villes françaises. Ce sont deux concepts très liés, ils défendent des principes de réduction de l'étalement urbain, d'économie d'énergie et de réduction des inégalités sociales. Ce rapprochement conceptuel nous amène à développer le concept de renouvellement urbain durable.

III.14 La mixité des modes de déplacements

L'un des objectifs de cette mixité c'est favoriser le déplacement piétons assurer la bonne visite de quartier sans oublier la bonne exploitation de les différents vu sur le paysagère qui chartériser le quartier

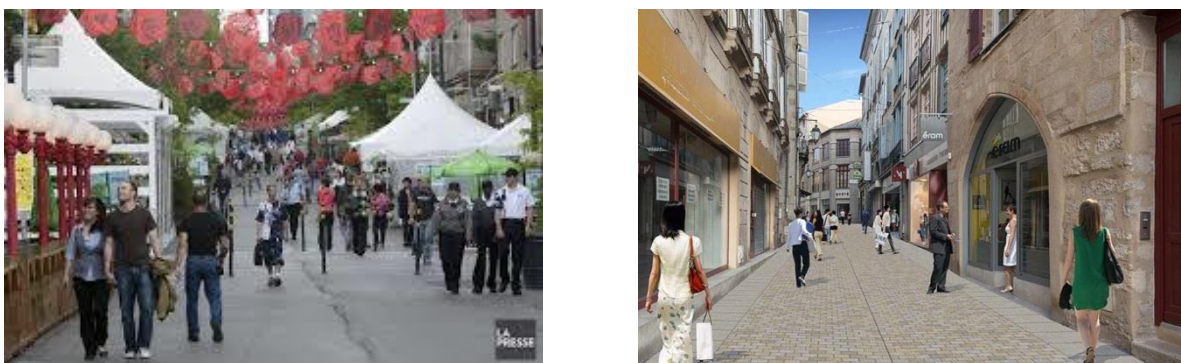


Figure III.33 illustration environnementale (Google images)

A partir de cette point de vu ont créé cohabitation :

- Créé des voies piétons au cœur de quartier
- Elargir les trottoirs qui voient étroite a 3m minimum
- Créé des promenades pour favoriser le marché a pieds

III.15 Valoriser le paysage

Permis les objectif de renouvellement urbain c la valorisation de paysage urbain surtout dans le cas d'un quartier paysagère pour l'intégration de nature dans un milieu urbain et dans ce cas on :



Figure III.34 illustration environnementale (Google images)

- Création des terrasses ver la mers et oued
- Amélioré la qualité visuelle paysagère et environnementale du quartier
- Assurer la mixité social pour le quartier
- Créé la cohérence urbain
- Fixé et assurer le stationnement pour la bonne gestion de quartier

III.16 Gestion de stationnement

Le stationnement dans le quartier est limité au maximum pour limité les nuisances sonore visuelle et l'usage de quartier pour la bonne exploitation de l'espace urbain



C'est pour ca on propose d'implantation d'un parking au l'entré et la sorte en même temps du quartier pour être un quartier favoriser la piétonisation

III.17 Economies d'énergie

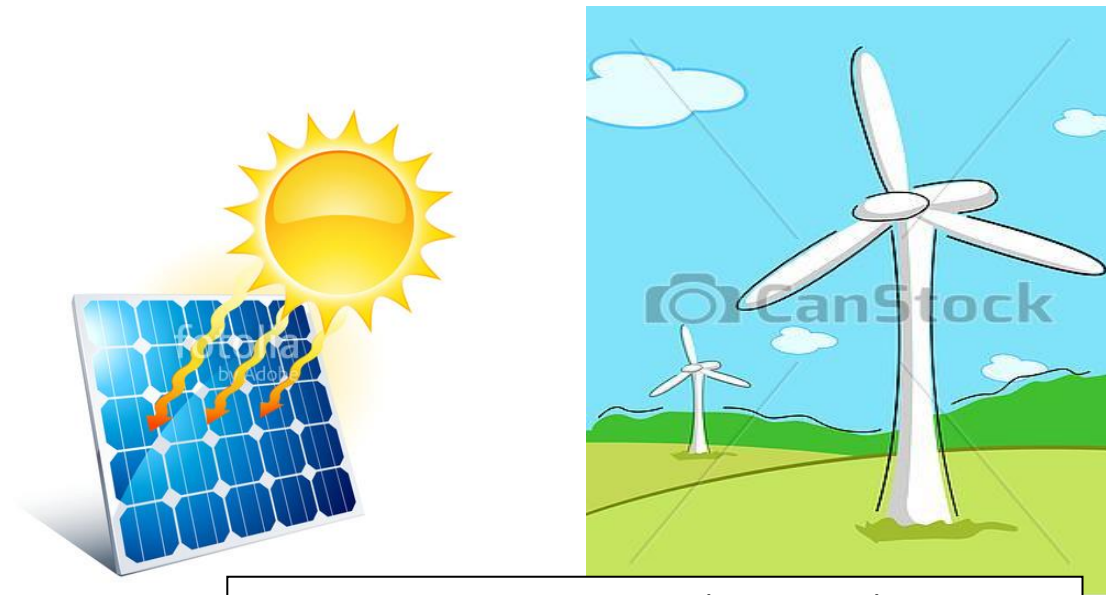


Figure III.35 illustrations techniques (Google images)

- Encouragement d'utilisation des énergies renouvelables
- La bonne orientation des immeubles pour exploitation d'ensoleillement naturel
- L'utilisation d'éolienne

III.18 Limiter les nuisances sonores

- Les nuisances sonores vont traitées par l'utilisation des isolants dans les bâtiments
- Implanter des arbres aux pieds de bâtis



Figure III.36 illustrations techniques (Google images)

III.19 Immobilier urbain

Les immobiliers urbains sont très importants dans un aménagement de quartier surtout un quartier qui représente l'image d'accueil de la ville

a.1 Les bancs urbains

Installé dans les espaces publics le plus souvent dans les parcs et les jardins ou le long des avenues

Le banc public s'est imposé comme un équipement urbain incontournable des collectivités

Les bancs utiliser construire avec bois



Figure III.37 illustrations (Google images)

a.2 Les potelets

Les potelets sont utilisés pour la protection des piétons



Figure III.38
illustrations
techniques
(Google
images)



a.3 Les arbres : Élément naturel qui sert à protégé de vent apporter l'ombre garder une vue absorbe les bruits et sauver l'environnement en lutte contre le changement climatique en stockant du co2

Les arbres utilisés dans cette zone sont des arbres qui s'adaptent au climat méditerranée et qui résiste à la contrainte climatique (vent et humidité)



a.4 Les pistes piétonnes : Assurer le déplacement a pied et la protection contre les véhicules pour la bonne visite du quartier

Figure III.39 illustrations techniques (Google images)



a.5 Les terrasse urbain : Terrasse sont des balcons théâtrales a échelle urbain pour favoriser le paysage urbain ou le paysage joue le rôle d'un spectacle et l'homme être un spectateur



Figure III.35 illustrations environnementales et techniques (Google images)



III.20 la programmation urbain

- Hôtel: a une surface de 2603m²
- Habitat multi fonctionnaire: surface de 9426m² avec
- Salle de cinéma
- Salle de sport
-
-
- Habitat résidentielle : surface de 4689m²
- Bibliothèque : surface de 3319m²
- Pêcherie : surface de 1508 m²
- Parking : surface totale de 2339m²
- Ecole: surface de 4605m²

III.21 Les aménagements

- Les espaces verts
- La placette
- Les voies piétonnes
- Les terrasses
- Promenades
- commerce proximité aux pieds d'immeubles

1. CONCLUSION GENERALE :

Notre opinion se propose principalement de mener une réflexion sur le concept de renouvellement urbain des sites anciens, et contribuer à faire présenter le paysage urbain voir à une échelle plus large à l'aide de proposition concrètes et opérationnelle.

Notre thèse a été élaborée sur deux parties aussi importantes l'une que l'autre.

Une partie théorique où nous avons présenté tous les concepts liés d'une manière ou de l'autre à la problématique générale de renouvellement urbain des sites anciens .

L'enjeu en matière renouvellement urbain des sites anciens n'est pas seulement d'imaginer la formule idéale , mais de trouver les action urbain pr assurer la cohérence urbain, tout en respectant les objectifs de réduction

Le renouvellement urbain nécessite d'abord une articulation avec les spécificités géographiques, sociales, économiques et culturelles propres à chaque système

Une partie pratique élaborée sur trois phases.

▪ **Initiale phase :**

Une partie retirée directement d'une lecture de l'analyse de site et son environnement proche.

▪ **Seconde phase :**

Un sondage auprès des citoyens qui ont une expérience de voyages et cela pour montrer les défaillances de nos projets existants et de ressortir les besoins en programme du quartier de LA MARINE.

▪ **troisième phase :**

Le projet par ses approches sociales et environnementales, se veut une expérience urbaines , architecturale très particulière. La mise en valeur de l'héritage patrimonial matériel et immatériel de la ville de Mostaganem.

2. Quelques recommandations :

Les principes de développement et les méthodes de gestion du renouvellement urbain des sites ancien sont pas applicables à toutes les sites anciens chaque site ancien Ya leur méthode d'application

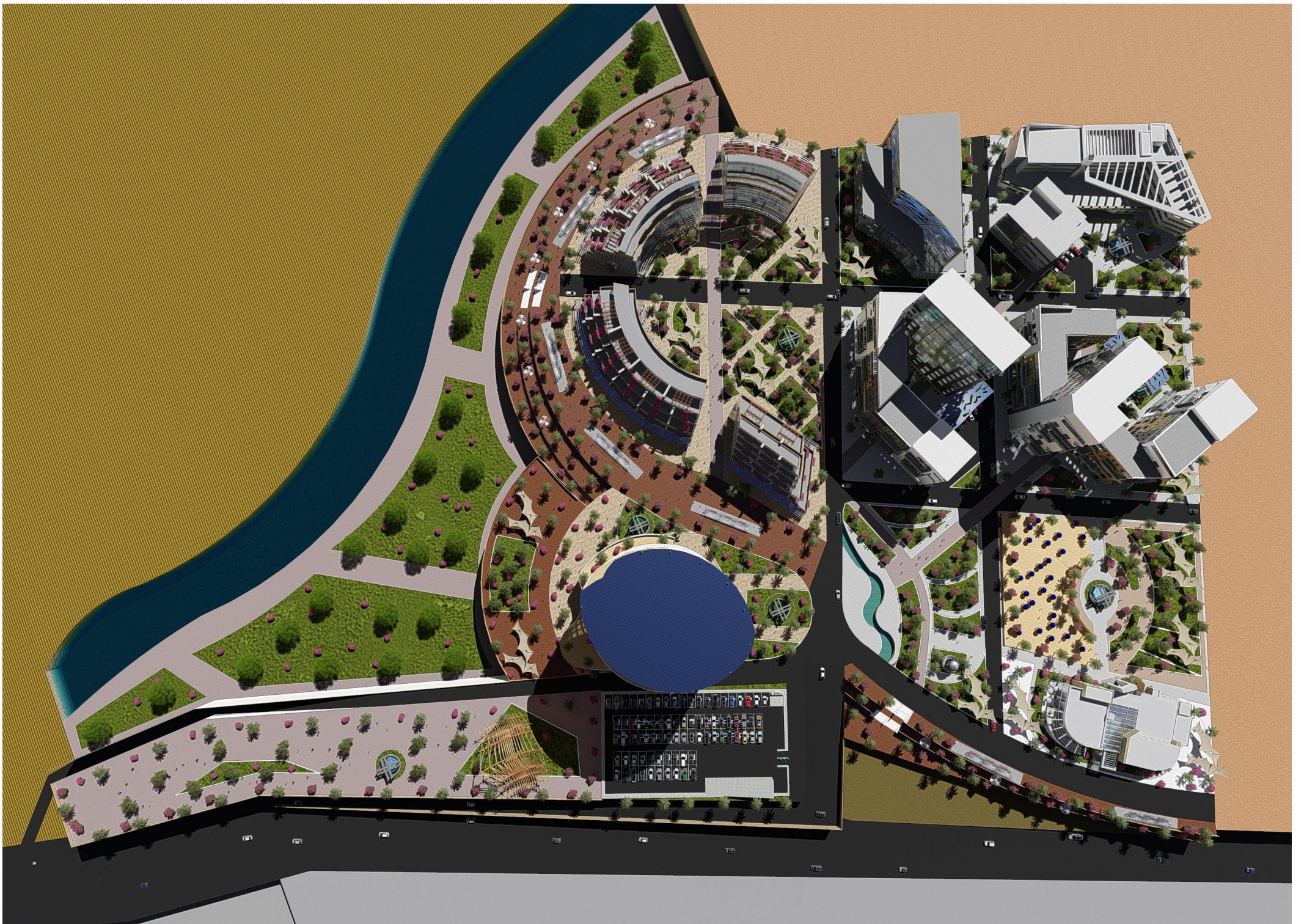
Les principes du renouvellement urbain concernent les aspects environnementaux, paysagère et socioculturels le but est de trouver le juste équilibre entre ces trois dimensions pour garantir sa viabilité à long terme.

D'où il découle que le tourisme durable doit :

1) Faire un usage optimal des ressources environnementales qui sont un élément clé du développement du tourisme, en préservant les processus écologiques essentiels et en contribuant à la conservation des ressources naturelles et de la biodiversité ;

2) Respecter l'authenticité socioculturelle des communautés d'accueil, conserve leur patrimoine culturel bâti et vivant, ainsi que leurs valeurs traditionnelles, et contribuer à la tolérance et à la compréhension interculturelles ;

3) Garantir des activités économiques viables à long terme en apportant à tous les acteurs des retombées socio-économiques équitablement réparties, notamment des possibilités d'emploi et de revenus stables, des services sociaux aux communautés d'accueil, et en contribuant à la lutte contre la pauvreté.





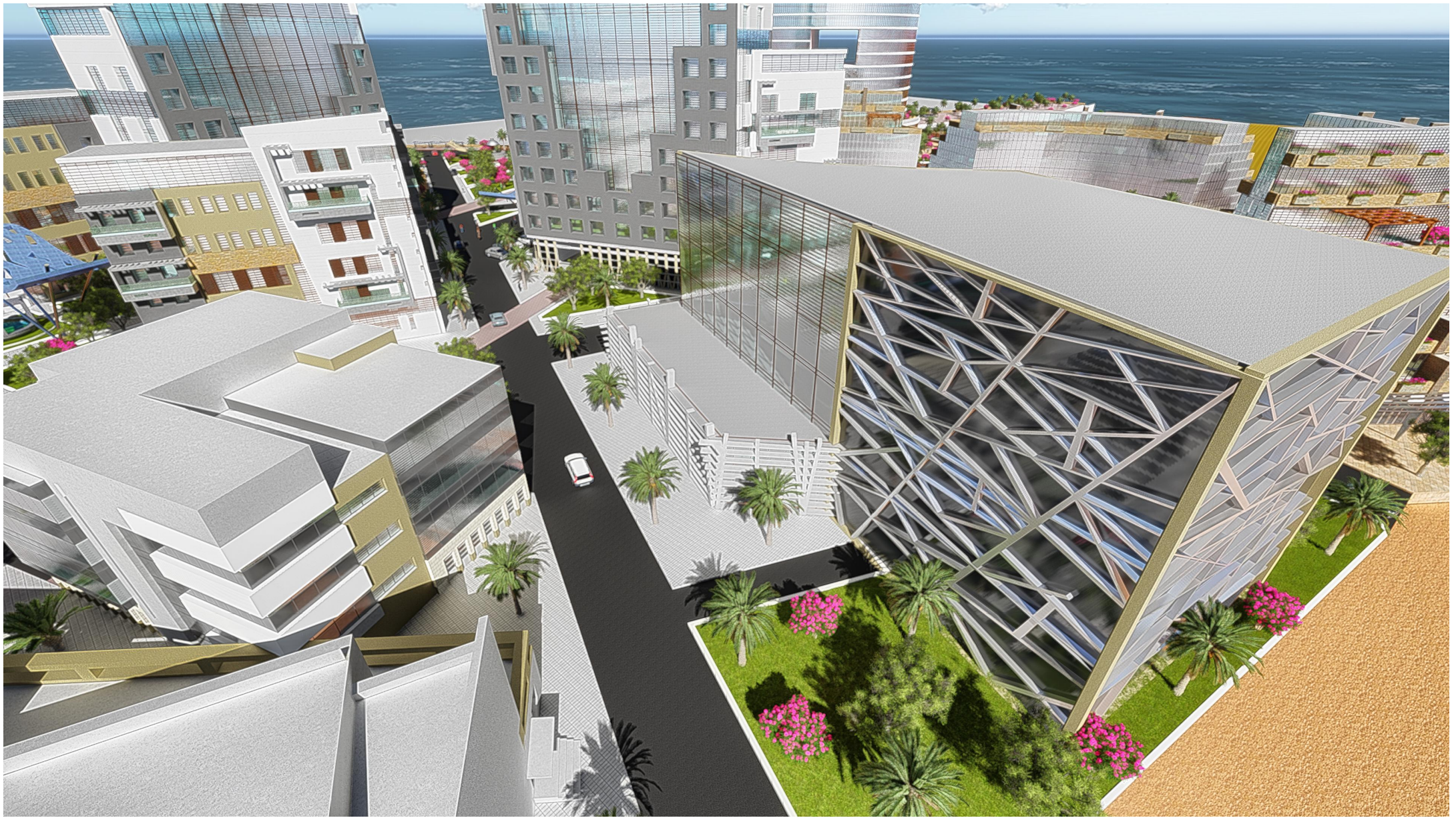






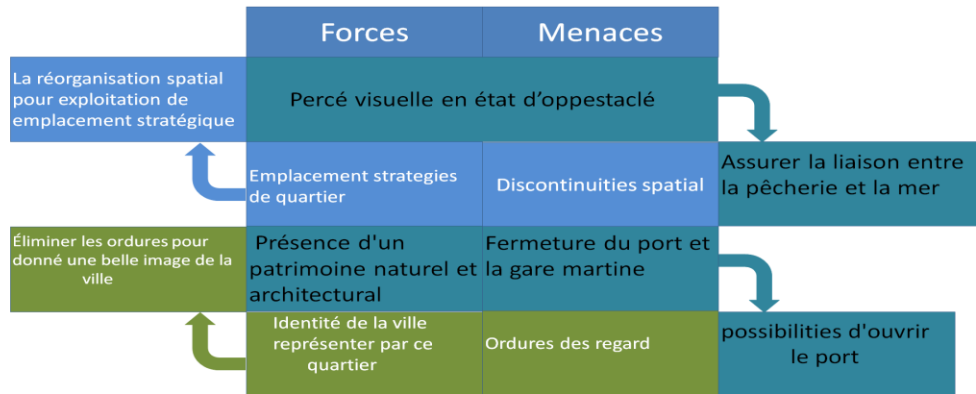






Annexe N°01 :

2.2 Rapport forces et menaces :



2.3 Rapport faiblesses et opportunité :



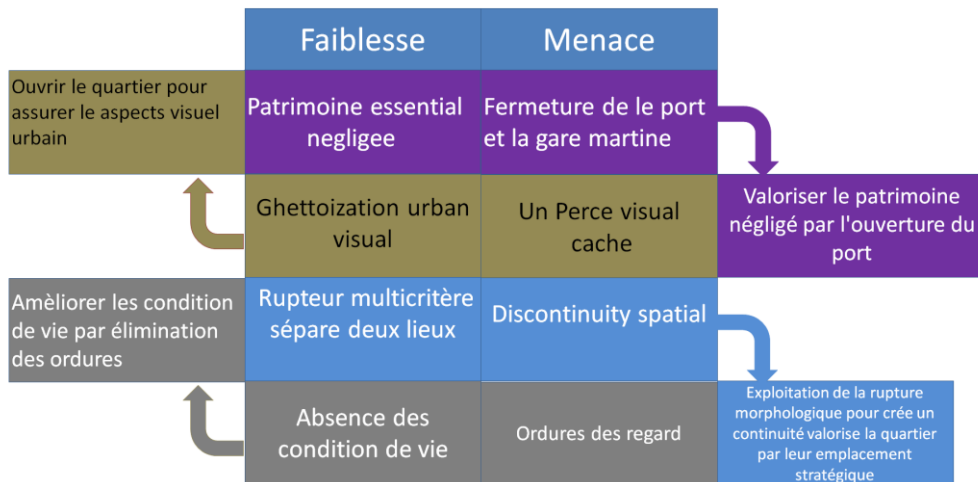
2.4 Rapport menaces et opportunité :



2.5 Rapport forces opportunité :



2.6 Rapport faiblesse et menaces :



Le Président de la République, Vu la Constitution et notamment ses articles; Vu l'ordonnance
 Vu la loi n° 83-03 du 5 février 1983 relative à la protection de l'environnement ;
 Vu la loi n° 84-17 du 7 juillet 1984, modifiée et complétée, relative aux lois de finances ;
 Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990, relative à la commune ;
 Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990, relative à la wilaya ;
 Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, modifiée et comptée, portant orientation foncière;
 Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme ;
 Vu la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du Patrimoine culturel ;